

# Sud Syndic - Sebicab

CPI 11001 2017 000 016 730

79 Rue de VERDUN

11000 Carcassonne

## PROCES VERBAL

de l'ASSEMBLEE GENERALE Annuelle du 31/05/2023

De la résidence ASL LES JARDINS DE ST BENOIT

sise Avenue de Talairan 11220 ST LAURENT CABRERISSE

Les sociétaires de l'ASL LES JARDINS DE ST BENOIT sise Avenue de Talairan 11220 ST LAURENT CABRERISSE se sont réunis en Assemblée Générale le 31/05/2023 à 09h00 à Salle de la Mairie 11 220 Saint laurent de la Cabrerisse sur convocation qui leur a été notifiée par le Directeur dans les formes et délais réglementaires afin de délibérer sur l'ordre du jour joint à la convocation.

La feuille de présence signée par chaque copropriétaire et chaque mandataire entré en séance cette feuille de présence a été contrôlée et signée par le président de séance, et il est constaté que :

The members of the ASL LES JARDINS DE ST BENOIT, located at Avenue de Talairan 11220 ST LAURENT CABRERISSE, met in General Meeting on 31/05/2023 at 9:00 a.m. at Salle de la Mairie 11 220 Saint laurent de la Cabrerisse, in accordance with the notice of meeting sent to them by the Director in due form and within the statutory time limit, in order to deliberate on the agenda attached to the notice of meeting. The attendance sheet signed by each co-owner and each proxy entered the meeting. This attendance sheet was checked and signed by the Chairman of the meeting, and it was noted that :

**Sont présents ou représentés - Present or represented:** 89 sur 149 totalisant 109 / 183 tantièmes

ALLOUI Salah (1) - ARNAUD Emmanuel (2) représenté par M Maison - AWCOCK Anthony et Jannick (1) - BARRY John et Cairiona (1) représentant MULHOLLAND Mickael et Moira (1) - BIDDULPH Ian et Sadie (1) représentant O ROURKE Patrick et Jacqueline (1) - BIZELUC (1) représenté par M Maison - BLACK Clarke et Susan (1) - BOUCH Roy-Drumochter (1) - BOURGES Yoann et Aurélie (2) - BURATTI- DEMARCHI Bernard et Sylvie (1) - BURNICHON-MOULIN Yann et Nelly (1) - CAPON Anthony et Bonita (1) - CERDAN- MARTIN Yann et Isabelle (1) - CHASLE Annie (1) représenté par M Maison - COCOMAN Noel et Catherine (1) représentant O CONNOR William et Mary (1), WALSH - MC MEGAMIN SEamus et Eunice (1) - COFIMAB (5) - COLLARD Pascal (1) représentant REYNERS Pascal (1) - CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CREDIT IMMOBILIE (1) - CROTTY Patrick et Renée (1) - DESAI Anil et Maya (1) - ENAUD Jocelyne (1) - FAVIER ET PLANTIVEAU Guy et Maryse (1) - GAMBERT - VINCENT Romain et Emilie (1) représenté par M Maison - GEFFARD Laurent et Dominique (1) - GILSON - GOZET Christophe et Stephanie (1) - GUYOT-LALIGANT Jacqueline (1) - HENSESSEY Gerry et Patricia (1) - HUET Didier et Christine (1) - INGVALDSEEN Jacob (1) représenté par M Maison - JB (11) - JORGE - MATEOS Angelo et Nathalie (1) - JOUVET Bénédicte (1) - KEAST Graham et Eliabeth (1) - KEHR Geoffrey et Tracey (1) - KELLY ET QUINN David t Elaine (1) - KENNEDY Michael et Marie (1) - KERSHAW Ian et Lois (1) - KNIGHT Kim (1) - LAY Martin et Janeta (1) - LEMOINE RENAUDIE - DURIN Frédéric et Célin (1) - MAMET AURELIEN (1) - MARGETTS David et Catherine (1) - MAUGARD Serge (1) - MOURRAT Renaud (1) - MULVIHILL Sean et Martina (1) représentant BONAR Anthony et Jaqueline (1), BOYLE Cormac et Maura (1), CALLAN Martin et Paula (1), CLARKE- MOLPHY John et Jennifer (1), GRAY et MCCREA Patrick et Shirley (1), HOMAN Eoin et Anne (1), QUINN David (1), SIMPSON Trevor et Patricia (1), TAYLOR Neil et Fiona (1), THOMPSON Daniel et Mary (1), WOODS Christopher et Kathleen (1) - MURPHY Cormac (1) - NITELET-LESSINES Didier et Brigitte (1) - PARROTT Brian et Pamela (1) - PERHAM John et Valérie (1) - PETITJEAN Claudine (1) représentant BRISMEZ - VALENNE Olivier et Céline (1), CHAMBER IMMO (1) - PIEROPAN Sophie (1) - PINCE Marie et Henri (1) - PRITCHARD Sam Gwynedd (2) représentant STOBART Jeremy et Julie (1) - RUIDANT Jean Marie (3) - RUNDLE Declan et Ann (1) - RYAN David et Annette (1) - SAVIGNOL Catherine (1) - SMITH Graham et Barbara (1) - SMYTH Colm et Marie (1) - M ou Mme VANDERMEIREN - BRUYLAND Herman et Liliane (1) - VAN GYSEGHEM Alain (1)

représentant DEMOLDER-FAMELART Stéphane et Sylvie (1) - VAN VAERENBERG Christian (1) représentant FRAMIMMO (1) - VISHOLM Johnny et Anne (1) représenté par M Maison - VOCE Nina et Heather (1) représenté par M Maison - WAEGEL André (2) - WARD Robert et Mary (1) représenté par M Maison - YSEBOOT - VANKEMMEL Jean Jacques et Carine (1) - ZIGANSHINA-BRUIIN Faniya (1) -

**Sont absents - Absents** : 60 sociétaires totalisant 74 / 183 tantièmes

M ou Mme ABRAM Peter-Nicola (1), Madame BALASSOUPRAMAMIANE Indragandhi (1), Mr et Me BARRETT Daniel et Hedwige (1), M ou Mme BELZIL Christian et Julie (1), M ou Mme BOURDON Jean-Philippe et Audrey (1), Monsieur BRAMAH Andrew (1), Monsieur BRODERICK Barry (1), M ou Mme BRYAN Stuart et Julia (1), Monsieur CAMPBELL Ian (1), SASU. CANDIDO (1), Madame CAPITANIO Céline (1), Messieurs CLARK-COOPER Jeremy et Christopher (1), Monsieur CLARKE Richard (1), Madame COFFEY Mary (1), Madame COLLINS Denise (1), M ou Mme CRISTOFOLI Jean Paul et Karola (1), Monsieur DEANE Brian (1), M ou Mme DEMOULIN Raymond et Jeanine (1), Mr et Me DOWNES Paul et Jane (1), M ou Mme DURAND Roger et Liliane (1), M ou Mme EAVIS Patrick et Justine (1), M ou Mme EIFFE Enda et Aisling (1), M ou Mme FARRELY ET SISK Seamus et Christine (1), Monsieur JORDAN Steve (1), Monsieur KAPP Christian (1), M ou Mme KINGHAM Andrew et Ann (2), M ou Mme KULA - VALLAS Pascal et Pascale (1), M ou Mme LAGIRARDE-CARLES Christophe et Clémence (1), Messieurs LAWRENSON - LEE Damon et John (1), S.C.I. LES JARDINS DE ST BENOIT (13), Madame LOUKILI Chaima (1), M ou Mme MARSH Nicolas et Nicola (1), M ou Mme MATEER - MC ENTEE Cormac et Jacqueline (1), M ou Mme MC ATEER Brid et Brendan (1), M ou Mme MC GARRITY Paul et Joanne (1), M ou Mme MOHAN Paddy et Bernadette (1), Monsieur MORRISSEY Dave (1), M ou Mme MURPHY Kristian et Sandra (1), M ou Mme O LAOIRE Stiofan et Suzanne (1), Madame O MAHONY Kay (1), Monsieur OJELAY Paul (1), Madame PERCY Hélène (1), M ou Mme QUINN Paul et Maria (1), M ou Mme QUIRKE DAVID et Michele (1), S.A.R.L. R.DURAND CONSEILS (1), Monsieur RAIKUNDALIA Rupesh (1), Madame REIS BORGES Ruth (1), M ou Mme REVERDY Philippe et Mathilde (1), Monsieur RUDDICK Matthew (1), Madame SAMLALSINGH Merlene (1), M ou Mme SCALLY Olivier et Eithne (1), M ou Mme SEWARDS Philipp et Julie (1), Monsieur SHARMA Narinder (1), Madame VAILLANT Agathe (1), Madame VANDAELE Marijke (1), Monsieur VERGOTE Hendrik (2), Madame VILAS Rebecca (1), Monsieur WARD David (1), M ou Mme WILLIAMS - RANA Steve et Baljinder (1), Mme WOODS Aoife (1)

Soit un total de tantièmes des présents et représentés de : **109 / 183** Y compris **30/183** votes par correspondance

L'Ordre du Jour de la réunion appelle les questions suivantes énumérées dans la convocation reproduites in extenso.

## **Résolution n°01**

### **01 - Election du Président de séance / Election of the Chairman**

*L'assemblée générale désigne M Maison en qualité de président de séance*

*The General Assembly appoints M Maison as chairperson of the meeting*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant : The following vote was taken on this resolution:

- ◆ Abstention - Néant
  - ◆ Contre - Against - Néant
  - ◆ Pour - For - Tous les autres sociétaires présents et représentés
- **Totalisant : 109 / 109°**

**Résolution adoptée à la majorité des voix des sociétaires présents ou représentés.**

**Resolution adopted by a majority of the co-owners present or represented.**

## Résolution n°02

### 02 - Election du scrutateur de séance / Election of the scrutineer

*L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur M WAEGEL & M DESAI*

*The General Assembly appoints as tellers M WAEGEL & M DESAI*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

The following vote was taken on this resolution:

- ◆ Abstention - Néant
- ◆ Contre - Against - Néant
- ◆ Pour - For - Tous les autres sociétaires présents et représentés  
- Totalisant : 109 /109°

**Résolution adoptée à la majorité des voix des sociétaires présents ou représentés.**

**Resolution adopted by a majority of the co-owners present or represented.**

## Résolution n°03

### 03 - Election du secrétaire de séance / Election of the Secretary of the meeting

*Le Directeur assure le secrétariat de séance.*

*The Director acts as secretary to the meeting.*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

The following vote was taken on this resolution:

- ◆ Abstention - Mmes, Mrs, ALLOUI Salah (1),  
- Totalisant : 1/109°
- ◆ Contre - Against - Néant
- ◆ Pour - For - Tous les autres copropriétaires présents et représentés  
- Totalisant : 108 /109°

**Résolution adoptée à la majorité des voix des sociétaires présents ou représentés.**

**Resolution adopted by a majority of the co-owners present or represented.**

## Résolution n°04

**04 - Désignation du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe).**

**Appointment of the trustee, Cabinet CITYA, according to the terms of its contract (contract attached to the convocation).**

*L'assemblée générale des sociétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYABASTIDE représenté par M.VILAR, en qualité de gérant, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 1101 2015 000 002 593 délivrée par la Chambre de Commerce de l'AUDE, Garantie Financière assurée par GALIAN.*

*Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le (24h suivant le jour de l'AG) pour se terminer le 28/05/2024.*

*La mission, les honoraires (ANNUELS soit 30 000,00 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.*

*L'assemblée générale des sociétaires désigne le/la Président(e) de séance pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.*

*The general meeting of co-owners appoints as Syndic the firm CITYABASTIDE represented by M.GUASCO Director, holder of the professional property management card n° 1101 2015 000 002 593 issued by the Chamber of Commerce of AUDE, Financial Guarantee provided by GALIAN.*

*The trustee is appointed for a period of 12 months which will come into effect in accordance with his contract on (24 hours following the day of the AGM) and will end on 28/05/2024.*

*The mission, the fees (ANNUAL, € 30,000.00 EUROS inclusive of tax) and the terms and conditions of the management of the trustee shall be those defined in the trustee's mandate contract attached to the*

*notice of meeting, the clauses and conditions of which are accepted by this general meeting as they stand.*

*The general meeting of co-owners appoints the president of the session to sign the contract of mandate of the managing agent adopted during the present meeting.*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

The following vote was taken on this resolution:

- ◆ Abstention - Mmes, Mrs, ALLOUI Salah (1), JB (11), KELLY ET QUINN David et Elaine (1), QUINN David (1), THOMPSON Daniel et Mary (1),  
- Totalisant : 15/183°
- ◆ Contre - Against - Néant
- ◆ Pour - For - Tous les autres copropriétaires présents et représentés  
- Totalisant : 94 /183°

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les sociétaires.**

**Resolution adopted by majority vote of all co-owners.**

## **Résolution n°05**

### **05 - Approbation des comptes de l'exercice 01/01/2022 au 31/12/2022**

#### **Approval of the accounts for the period 01/01/2022 to 31/12/2022**

*L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide d'approuver la liste des dépenses effectuées durant l'exercice comptable du 01/01/2022 au 31/12/2022 en sa forme et sa répartition, soit 192 105,07 euros. Elle approuve le bilan de l'exercice ainsi que les comptes joints. Elle autorise le Syndic à répartir les dépenses de l'exercice suivant les dispositions du règlement de copropriété et à appeler ou rembourser le solde éventuel incombant à chaque propriétaire.*

*The General Assembly, after deliberation, decides to approve the list of expenses incurred during the financial year from 01/01/2022 to 31/12/2022 in its form and distribution, i.e. 192,105.07 euros. It approves the balance sheet for the financial year as well as the attached accounts. It authorises the Syndic to allocate the expenses of the financial year in accordance with the provisions of the condominium regulations and to call for or reimburse any balance due to each owner.*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

The following vote was taken on this resolution:

- ◆ Abstention - Mmes, Mrs, ALLOUI Salah (1), CERDAN- MARTIN Yann et Isabelle (1), KELLY ET QUINN David et Elaine (1), QUINN David (1),  
- Totalisant : 4/109°
- ◆ Contre - Against - Mmes, Mrs, CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CREDIT IMMOBILIE (1), JB (11), RUIDANT Jean Marie (3), THOMPSON Daniel et Mary (1),  
- Totalisant : 16/109°
- ◆ Pour - For - Tous les autres copropriétaires présents et représentés  
- Totalisant : 89 /109°

**Résolution adoptée à la majorité des voix des sociétaires présents ou représentés**

**Resolution adopted by a majority of the co-owners present or represented.**

## **Résolution n°06**

### **06 - Vote du budget prévisionnel modificatif 2023**

#### **Vote on the provisional amending budget 2023**

*L'assemblée générale reconnaît que le budget modificatif 2023 était joint à la convocation de la présente assemblée générale. Elle approuve son montant détaillé par postes de dépenses, pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 406 400,00 euros TTC.*

*Ce budget a été augmenté de 335 805,00 € à 406 400,00 € du fait l'augmentation de l'électricité qui passe de 140 000,00 € à 200 000,00 € et d'autres postes ont été ajustés.*

*The general meeting acknowledges that the amending budget 2023 was attached to the notice of this general meeting. It approves its amount detailed by expenditure items, for the financial year from 01/01/2023 to 31/12/2023, set at the sum of €406,400.00 including VAT.*

*This budget has been increased from €335,805.00 to €406,400.00 due to the increase in electricity from €140,000.00 to €200,000.00 and other items have been adjusted.*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

The following vote was taken on this resolution:

- ◆ Abstention - Mmes, Mrs, ALLOUI Salah (1), KELLY ET QUINN David t Elaine (1), QUINN David (1),  
- Totalisant : 3/109°
- ◆ Contre - Against - Mmes, Mrs, JB (11), THOMPSON Daniel et Mary (1),  
- Totalisant : 12/109°
- ◆ Pour - For - Tous les autres sociétaires présents et représentés  
- Totalisant : 94 /109°

**Résolution adoptée à la majorité des voix des sociétaires présents ou représentés**

**Resolution adopted by a majority of the co-owners present or represented.**

## **Résolution n°07**

### **07 - Vote du budget prévisionnel 2024**

#### **vote on the provisional budget 2024**

*L'assemblée générale reconnaît que le budget était joint à la convocation de la présente assemblée générale. Elle approuve son montant détaillé par postes de dépenses, pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 arrêté à la somme de 409 300,00 euros TTC.*

*The General Assembly acknowledges that the budget was attached to the notice of this General Assembly. It approves the detailed amount of the budget by item of expenditure, for the financial year from 01/01/2024 to 31/12/2024 in the amount of 409,300.00 euros including VAT.*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

The following vote was taken on this resolution:

- ◆ Abstention - Mmes, Mrs, ALLOUI Salah (1), BURATTI- DEMARCHI Bernard et Sylvie (1), CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CREDIT IMMOBILIE (1), KELLY ET QUINN David t Elaine (1), QUINN David (1),  
- Totalisant : 5/109°
- ◆ Contre - Against - Mmes, Mrs, JB (11), THOMPSON Daniel et Mary (1),  
- Totalisant : 12/109°
- ◆ Pour - For - Tous les autres copropriétaires présents et représentés  
- Totalisant : 92 /109°

**Résolution adoptée à la majorité des voix des sociétaires présents ou représentés**

**Resolution adopted by a majority of the co-owners present or represented.**

## **Résolution n°08**

### **08 - Demande de M RUIDANT calcul d'une nouvelle table de répartition**

#### **Request from Mr RUIDANT to calculate a new distribution table. - unanimité**

*La demande de M RUIDANT est la suivante:*

*La procédure d'imputation par l'ASL des charges communes aux propriétaires n'est pas conforme aux dispositions légales qui stipulent que toute organisation collective doit être construite sur le principe d'égalité.*

*Or, force est de constater, que le mode de répartition de ces charges, à savoir la division par le nombre de lots, ne répond pas à ce principe et est, par conséquent, inéquitable.*

*En effet, la répartition par 1000ème est usuellement utilisée. Cette répartition est reprise au cahier des charges qui a été établi par l'Etude du notaire Grosjean de Carcassonne.*

*En conséquence mandat est donné au Directeur et au Bureau de l'ASL de faire calculer une nouvelle table de répartition des charges basée sur la surface hors Oeuvre Bruts (SHOB) et non sur un lot par habitation.*

*Des devis de géomètre seront proposés lors d'une prochaine assemblée générale.*

*Cette modification devant se faire à l'unanimité la présente résolution est soumise au vote à l'unanimité.*

*Mr RUIDANT's request is as follows:*

*The ASL's procedure for allocating common expenses to the owners does not comply with the legal provisions which stipulate that any collective organisation must be built on the principle of equality.*

*However, it must be noted that the method of distribution of these charges, i.e. division by the number of lots, does not comply with this principle and is, therefore, inequitable.*

*In fact, the division by 1000th is usually used. This division is included in the specifications which were drawn up by the notary Grosjean of Carcassonne.*

*Consequently, a mandate is given to the Director and the Bureau of the ASL to calculate a new table of distribution of charges based on the gross surface area (SHOB) and not on one lot per dwelling.*

*Quotations from a surveyor will be proposed at the next general meeting.*

*As this modification must be made unanimously, the present resolution is submitted to a unanimous vote.*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

The following vote was taken on this resolution:

- ◆ Abstention - Mmes, Mrs, CERDAN- MARTIN Yann et Isabelle (1), COFIMAB (5),  
- Totalisant : 6/183°
- ◆ Contre - Against - Tous les autres copropriétaires présents et représentés  
- Totalisant : 84/183°
- ◆ Pour - For - Mmes, Mrs, BOUCH Roy-Drumochter (1), BURATTI- DEMARCHI Bernard et Sylvie (1), COLLARD Pascal (1), CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CREDIT IMMOBILIE (1), DEMOLDER-FAMELART Stéphane et Sylvie (1), GUYOT-LALIGANT Jacqueline (1), HUET Didier et Christine (1), JORGE - MATEOS Angelo et Nathalie (1), LAY Martin et Janeta (1), MAUGARD Serge (1), MOURRAT Renaud (1), REYNEERS Pascal (1), RUIDANT Jean Marie (3), RUNDLE Declan et Ann (1), SMITH Graham et Barbara (1), VAN GYSEGHEM Alain (1), VANDERMEIREN - BRUYLAND Herman et Liliane (1),  
- Totalisant : 19 /183°

**Résolution refusée à la majorité des voix des sociétaires présents ou représentés.**

**Resolution rejected by a majority of the co-owners present or represented.**

## **Résolution n°09**

**09 - Développement des Jardins de Saint Benoit, mandat au Bureau de l'ASL.**

**Development of the Jardins de Saint Benoit, mandate to the Board of the ASL.**

*Mandat est donné au Directeur et au Bureau de l'ASL pour mener toute démarche aux fins de participer activement au développement des Jardins de Saint Benoit tant pour l'ASL que pour la reprise éventuelle de la Bastide et de ses équipements.*

*Le Bureau et le Directeur rendront compte de ce mandat.*

*L'Assemblée Générale validera, par un vote, tout engagement définitif.*

*Mandate is given to the Director and the Board of the ASL to take all steps to participate actively in the development of the Jardins de Saint Benoit both for the ASL and for the eventual takeover of the Bastide and its facilities.*

*The Board and the Director will report on this mandate.*

*The General Assembly will validate, by a vote, any definitive commitment.*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

The following vote was taken on this resolution:

- ◆ Abstention - Mmes, Mrs, JOUVET Bénédicte (1),  
- Totalisant : 1/109°
- ◆ Contre - Against - Mmes, Mrs, CERDAN- MARTIN Yann et Isabelle (1), CLARKE-  
MOLPHY John et Jennifer (1), KELLY ET QUINN David t Elaine (1),  
THOMPSON Daniel et Mary (1),  
- Totalisant : 4/108°
- ◆ Pour - For - Tous les autres sociétaires présents et représentés  
- Totalisant : 104 /108°

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les sociétaires.**

**Resolution adopted by majority vote of all co-owners.**

## **Résolution n°10**

**10 - Saisie Immobilière des lots 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, et 193 appartenant à la SCI SARL Les Jardins de Saint Benoit suite à impayé de charges.**

**Seizure of lots 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, and 193 belonging to SCI SARL Les Jardins de Saint Benoit due to unpaid charges.**

*L'Assemblée Générale constatant que l'impayé de charges de la SARL Les Jardins de Saint Benoit s'élève au jour de la rédaction de la présente convocation à 127 485.96 €*

*Constatant que cet impayé de charges peut mettre en danger l'équilibre financier du syndicat des sociétaires et qu'il serait dangereux de laisser la situation en l'état.*

*En conséquence, autorise le syndic régulièrement élu, le cabinet Citya Bastide, représenté par son gérant M Rod GUASCO, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 1101 2015 000 002 593 portant la mention 'Syndic' délivrée par la CCI de l'Aude, à procéder à toute action visant à la saisie immobilière des lots suivants 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, et 193 appartenant à la SARL Les Jardins de Saint Benoit*

*Décide de lancer un appel de provision pour financer cette action selon les modalités suivantes: provision fixée à 2 000 €, et sera appelé en 1 fois sur la base des tantièmes généraux au 01/07/2023*

*Le remboursement des sommes dépensées pour cette action seront intégrées aux montants dus par le copropriétaire défaillant.*

*Conformément à l'article 19-2 de la Loi 65-557 du 10 juillet 1965 la voix du copropriétaire poursuivi 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.*

*The General Assembly noting that the unpaid charges of the SARL Les Jardins de Saint Benoit amount to 127 485.96 € on the day of the drafting of the present convocation*

*Noting that this unpaid charge may endanger the financial balance of the syndicate of co-owners and that it would be dangerous to leave the situation as it is.*

*Consequently, authorises the regularly elected trustee, the Citya Bastide firm, represented by its manager Mr Rod GUASCO, holder of the professional card n° CPI 1101 2015 000 002 593 bearing the mention 'Syndic' delivered by the CCI of Aude, to proceed with any action aiming at the seizure of the following lots 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, and 193 belonging to SARL Les Jardins de Saint Benoit*

*Decides to launch a call for provision to finance this action according to the following terms: provision fixed at 2 000 €, and will be called in 1 time on the basis of the general tantièmes at 01/07/2023*

*The reimbursement of the sums spent for this action will be integrated into the amounts due by the defaulting co-owner.*

*In accordance with article 19-2 of Law 65-557 of July 10, 1965, the vote of the co-owner being sued shall not be taken into account in the majority count and this co-owner may not receive a mandate to represent another co-owner in application of article 22.*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

The following vote was taken on this resolution:

- ◆ Abstention - Néant

- ◆ Contre - Against - Mmes, Mrs, KEAST Graham et Eliabeth (1), KELLY ET QUINN David t Elaine (1), QUINN David (1),  
- Totalisant : 3/109°
- ◆ Pour - For - Tous les autres copropriétaires présents et représentés  
- Totalisant : 106 /109°

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les sociétaires.**

**Resolution adopted by majority vote of all co-owners.**

## **Résolution n°11**

**11 - Fixation du montant de la mise à prix des lots appartenant à la SARL Les Jardins de Saint Benoit dans le cadre de la saisie immobilière.**

**Fixing of the cost of the lots belonging to the SARL Les Jardins de Saint Benoit in the context of the seizure of property.**

*L'Assemblée Générale décide que le montant de la mise à prix des lots 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, et 193 appartenant à la SARL Les Jardins de Saint Benoit et dont il a été décidé la saisie immobilière sera de 200 000,00 €*

*Ce prix devant servir à couvrir l'ensemble de l'impayé de charge au moment de la mise en vente.*

*Si au jour de la vente, aucun acquéreur ne se manifeste, c'est le syndicat des sociétaires qui sera alors propriétaires des lots concernés et une nouvelle assemblée devra statuer sur la nouvelle destination des lots saisis.*

*The General Meeting decides that the amount of the bid for lots 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, and 193 belonging to the SARL Les Jardins de Saint Benoit and for which it was decided to seize the property shall be € 200,000.00. This price shall be used to cover all the unpaid charges at the time of the sale.*

*If on the day of the sale, no buyer is found, it is the syndicate of co-owners who will then be the owners of the lots concerned and a new assembly will have to decide on the new destination of the seized lots.*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

The following vote was taken on this resolution:

- ◆ Abstention - Néant
- ◆ Contre - Against - Mmes, Mrs, KEAST Graham et Eliabeth (1), KELLY ET QUINN David t Elaine (1), MAUGARD Serge (1), QUINN David (1), THOMPSON Daniel et Mary (1),  
- Totalisant : 5/183°
- ◆ Pour - For - Tous les autres copropriétaires présents et représentés  
- Totalisant : 104 /183°

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les sociétaires.**

**Resolution adopted by majority vote of all co-owners.**

## **Résolution n°12**

**12 - Saisie Immobilière des lots 23, 32, 33, 67, 133, 134, 135, 141, 146, 149 et 179 appartenant à la SCI JB suite à impayé de charges.**

**Seizure of lots 23, 32, 33, 67, 133, 134, 135, 141, 146, 149 and 179 belonging to SCI JB due to unpaid charges.**

*L'Assemblée Générale constatant que l'impayé de charges de la SCI JB s'élève au jour de la rédaction de la présente convocation à 58 541,34 €*

*Constatant que cet impayé de charges peut mettre en danger l'équilibre financier du syndicat des sociétaires et qu'il serait dangereux de laisser la situation en l'état.*

*En conséquence, autorise le syndic régulièrement élu, le cabinet Citya Bastide, représenté par son gérant M Rod GUASCO, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 1101 2015 000 002 593 portant la mention 'Syndic' délivrée par la CCI de l'Aude, à procéder à toute action visant à la saisie immobilière des lots suivants 23, 32, 33, 67, 133, 134, 135, 141, 146, 149 et 179 appartenant à la SCI JB*



*Décide de lancer un appel de provision pour financer cette action selon les modalités suivantes: provision fixée à 2 000 €, et sera appelé en 1 fois sur la base des tantièmes généraux le 01/07/2023*

*Le remboursement des sommes dépensées pour cette action seront intégrées aux montants dus par le copropriétaire défaillant.*

*Conformément à l'article 19-2 de la Loi 65-557 du 10 juillet 1965 la voix du copropriétaire poursuivi 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.*

*The General Meeting noting that the unpaid charges of SCI JB amount to 58 541,34 € on the day of the drafting of the present convocation*

*Noting that this unpaid charge may endanger the financial balance of the syndicate of co-owners and that it would be dangerous to leave the situation as it is.*

*Consequently, authorises the regularly elected trustee, the Citya Bastide firm, represented by its manager Mr Rod GUASCO, holder of the professional card n° CPI 1101 2015 000 002 593 bearing the mention 'Syndic' delivered by the CCI of Aude, to proceed with any action aiming at the seizure of the following lots 23, 32, 33, 67, 133, 134, 135, 141, 146, 149 et 179 belonging to SCI JB*

*Decides to call for a provision to finance this action according to the following terms: provision fixed at 2 000 €, and will be called for in 1 instalment on the basis of the general tantièmes on 01/07/2023*

*The reimbursement of the sums spent for this action will be integrated into the amounts due by the defaulting co-owner.*

*In accordance with article 19-2 of Law 65-557 of 10 July 1965, the vote of the co-owner being sued shall not be taken into account in the majority count and this co-owner may not receive a mandate to represent another co-owner in application of article 22.*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

The following vote was taken on this resolution:

- ◆ Abstention - Néant
- ◆ Contre - Against - Mmes, Mrs, JB (11), KELLY ET QUINN David t Elaine (1),  
- Totalisant : 11/183°
- ◆ Pour - For - Tous les autres copropriétaires présents et représentés  
- Totalisant : 98 /183°

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les sociétaires.**

**Resolution adopted by majority vote of all co-owners.**

### **Résolution n°13**

**13 - Fixation du montant de la mise à prix des lots appartenant à la SCI JB dans le cadre de la saisie immobilière.**

**Fixing the cost of the lots belonging to SCI JB in the context of the seizure of property.**

*L'Assemblée Générale décide que le montant de la mise à prix des lots 23, 32, 33, 67, 133, 134, 135, 141, 146, 149 et 179 appartenant à la SCI JB et dont il a été décidé la saisie immobilière sera de 75 000,00 €*

*Ce prix devant servir à couvrir l'ensemble de l'impayé de charge au moment de la mise en vente.*

*Si au jour de la vente, aucun acquéreur ne se manifeste, c'est le syndicat des sociétaires qui sera alors propriétaires des lots concernés et une nouvelle assemblée devra statuer sur la nouvelle destination des lots saisis.*

*The General Meeting decides that the cost of lots 23, 32, 33, 67, 133, 134, 135, 141, 146, 149 and 179 belonging to SCI JB and for which it has been decided to foreclose on the property will be €75,000.00*

*This cost of the sale will be used to cover all the outstanding charges at the time of the sale.*

*If on the day of the sale, no buyer is found, it is the syndicate of co-owners who will then be the owners of the lots concerned and a new meeting will have to decide on the new destination of the seized lots.*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

The following vote was taken on this resolution:

- ◆ Abstention - Néant
- ◆ Contre - Against - Mmes, Mrs, JB (11), KELLY ET QUINN David t Elaine (1), MAUGARD Serge (1), THOMPSON Daniel et Mary (1),  
- Totalisant : 14/183°
- ◆ Pour - For - Tous les autres copropriétaires présents et représentés  
- Totalisant : 75 /183°

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les sociétaires.**

**Resolution adopted by majority vote of all co-owners.**

## **Résolution n°14**

**14 - Autorisation donnée au syndic pour agir en justice à l'encontre de SYNERGESTION.**

**Authorisation given to the trustee to take legal action against SYNERGESTION.**

*L'assemblée générale, après avoir entendue les explications données par le Conseil syndical et le syndic, autorise le syndic à exercer une action en justice à l'encontre de SYNERGESTION pour des manquements à ses obligations contractuelles.*

- *Défaut de Conseil pour les propriétaires et le Bureau de l'ASL,*
- *Défaut ou mauvais enregistrement des mutations,*
- *Défaut de notification de la créance de l'ASL lors des mutations.*

*Le tout pour un préjudice estimé à 50 000,00 €*

*De façon générale défaut de gestion dans le cadre de son mandat Directeur de l'ASL.*

*Pour financer cette action une provision de 10 000,00 euros sera appelée au 01/08/2023 en charges communes générales.*

*The General Assembly, after having heard the explanations given by the Trade Union Council and the Syndic, authorises the Syndic to take legal action against SYNERGESTION for breach of its contractual obligations.*

- *Failure to provide advice to the owners and the ASL Board,*
- *Failure to register transfers or to register them properly,*
- *Failure to notify the ASL's claim during transfers.*

*All for an estimated loss of € 50,000.00*

*In general, failure to manage within the framework of its mandate as Director of the ASL.*

*To finance this action, a provision of 10,000.00 euros will be called up on 01/08/2023 in general common charges.*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

The following vote was taken on this resolution:

- ◆ Abstention - Mmes, Mrs, ALLOUI Salah (1), BURATTI- DEMARCHI Bernard et Sylvie (1), KEAST Graham et Eliabeth (1), VAN GYSEGHEM Alain (1), VANDERMEIREN - BRUYLAND Herman et Liliane (1),  
- Totalisant : 5/109°
- ◆ Contre - Against - Mmes, Mrs, BONAR Anthony et Jaqueline (1), BOYLE Cormac et Maura (1), CALLAN Martin et Paula (1), CAPON Anthony et Bonita (1), CLARKE- MOLPHY John et Jennifer (1), GRAY et MCCREA Patrick et Shirley (1), HOMAN Eoin et Anne (1), JOUVET Bénédicte (1), KELLY ET QUINN David t Elaine (1), MARGETTS David et Catherine (1), MULVIHILL Sean et Martina (1), QUINN David (1),

RUIDANT Jean Marie (3), SIMPSON Trevor et Patricia (1), SMYTH Colm et Marie (1), TAYLOR Neil et Fiona (1), THOMPSON Daniel et Mary (1), WOODS Christopher et Kathleen (1),

- Totalisant : 21/109°

◆ Pour - For

- Tous les autres copropriétaires présents et représentés

- Totalisant : 84/109°

**Résolution adoptée à la majorité des voix des sociétaires présents ou représentés**  
**Resolution adopted by a majority of the co-owners present or represented.**

## Résolution n°15

**15 - Réalisation de travaux de mise en place de caméras de surveillance, mandat au Bureau de l'ASL.**

**Carrying out work to install surveillance cameras, mandate to the ASL Board.**

*L'assemblée générale, après avoir entendu les explications données par le Syndic et par le Bureau de l'ASL et en avoir délibéré, autorise le Bureau à confirmer la commande près le Directeur de la mise en place d'un contrat de leasing sur 60 mois pour la mise en place de caméra de surveillance.*

*Le budget mensuel ne pourra excéder 583,34 € TTC mensuels soit un budget maximum de 7 000,00 € annuels révisables en fonction de l'inflation.*

*The general assembly, after having heard the explanations given by the Syndic and by the ASL's Board and after having deliberated, authorises the Board to confirm the order by the Director of the setting up of a leasing contract over 60 months for the setting up of surveillance cameras.*

*The monthly budget shall not exceed € 583.34 including VAT per month, i.e. a maximum budget of € 7,000.00 per year, which may be revised in line with inflation.*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

The following vote was taken on this resolution:

◆ Abstention

- Mmes, Mrs, JOUVET Bénédicte (1),

- Totalisant : 1/183°

◆ Contre - Against

- Mmes, Mrs, BOURGES Yoann et Aurélie (2), BURATTI-DEMARCHI Bernard et Sylvie (1), CERDAN- MARTIN Yann et Isabelle (1), GILSON - GOZET Christophe et Stephanie (1), KELLY ET QUINN David et Elaine (1), THOMPSON Daniel et Mary (1),

- Totalisant : 7/183°

◆ Pour - For

- Tous les autres copropriétaires présents et représentés

- Totalisant : 101 /183°

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les sociétaires.**

**Resolution adopted by majority vote of all co-owners**

## Résolution n°16

**16 - Embauche d'un employé d'immeuble**

**Hiring an employee**

*L'Assemblée Générale après avoir entendu les explication du Bureau et du Directeur leur donne mandat pour embaucher un employé d'immeuble à plein temps.*

*Cette possibilité est prévue par les Statuts de l'ASL, Article 19 bis.*

*Le cout de l'employé représente un poste de dépenses de 40 000,00 € par an soit 22 000,00 € de Salaire et 18 000,00 € de charges sociales.*

*Si la résolution est adoptée le budget sera actualisé en fonction.*

*The General Assembly after having heard the explanations of the Board and the Director gives them the mandate to hire a full-time building employee.*

*This possibility is foreseen by the Statutes of the ASL, Article 19 bis.*

*The cost of the employee represents an expense item of 40,000.00 € per annum (22,000.00 € of salary and 18,000.00 € of social charges)*

*If the resolution is adopted the budget will be updated accordingly.*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

The following vote was taken on this resolution:

- ◆ Abstention - Mmes, Mrs, COFIMAB (5), CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CREDIT IMMOBILIE (1), LAY Martin et Janeta (1),  
- Totalisant : 7/109°
- ◆ Contre - Against - Tous les autres copropriétaires présents et représentés  
- Totalisant : 95/109°
- ◆ Pour - For - Mmes, Mrs, BIZELUC (1), BOUCH Roy-Drumochter (1), HUET Didier et Christine (1), JORGE - MATEOS Angelo et Nathalie (1), RUNDLE Declan et Ann (1), SMITH Graham et Barbara (1), VANDERMEIREN - BRUYLAND Herman et Liliane (1),  
- Totalisant : 7 /109°

**Résolution refusée à la majorité des voix des sociétaires présents ou représentés .**  
**Resolution rejected by a majority of the co-owners present or represented.**

## **Résolution n°17**

**17 - Défaut d'entretien de la piscine de la Bastide.**

**Lack of maintenance of the Bastide pool. -**

*L'Assemblée Générale prend acte qu'un Procès Verbal de constat sur l'état de la piscine a été fait le 05/04/2023 et dénoncé à la SARL Les Jardins de Saint Benoit. Ce constat fait suite à un premier constat du 23/06/2022.*

*Il a été délivré une sommation de remettre en état la piscine le 06/04/2023.*

*Le propriétaire de la SARL a répondu positivement à la sommation le 09/05/2023 en ce sens :*

*Bonjour Monsieur*

*Comme indiqué oralement, nous mettons tout en oeuvre pour réparer la piscine pour la saison touristique et sommes ouverts à étudier un fonctionnement collaboratif avec l'ASL.*

*Bien cordialement*

*Passé le délai prévu à l'article 13.11 du Cahier des Charges de l'ASL et l'état de carence, mandat est donné au représentant de l'ASL pour faire procéder à l'ensemble des travaux de remise en fonctionnement de la piscine aux frais du propriétaire du lot.*

*L'Assemblée Générale donne mandat au représentant de l'ASL en ce sens.*

*Les dépenses engagées seront avancées par l'ASL et portées en charges privatives sur le compte du propriétaire défaillant.*

*Le budget de l'avance est fixé à 25 000,00 €, et sera appelé en 1 fois sur la base des tantièmes généraux le 15/06/2023 pour 100%*

*The General Meeting notes that a report on the state of the swimming pool was drawn up on 05/04/2023 and sent to SARL Les Jardins de Saint Benoit. This report follows a first report dated 23/06/2022.*

*A summons to restore the pool was issued on 06/04/2023.*

*The owner of the SARL responded positively to the summons on 09/05/2023 as follows:*

*Hello Sir*

*As indicated verbally, we are doing everything possible to repair the pool for the tourist season and are open to studying a collaborative operation with the ASL.*

*Yours sincerely .*

*Once the time limit stipulated in article 13.11 of the ASL specifications and the state of deficiency has passed, a mandate is given to the ASL representative to carry out all the work required to restore the pool to working order at the expense of the lot owner.*

*The General Assembly mandates the ASL representative to do so.*

*The expenses incurred will be advanced by the ASL and charged to the account of the defaulting owner as private charges.*

*The budget for the advance is set at €25,000.00, and will be called in 1 instalment on the basis of the general tantièmes on 15/06/2023 for 100%.*

**Cette résolution est suspendue à une prochaine assemblée générale dans l'attente de plus de devis. This resolution will be put on hold until the next Annual General Meeting, pending receipt of more quotes.**

## **Résolution n°18**

### **18 - Projet de construction d'une piscine pour les Jardins de saint Benoit**

#### **Project of creation of a swimming pool for the Jardins de Saint Benoit**

*L'Assemblée Générale constatant l'état de carence de la piscine de la Bastide appartenant à la SARL Les Jardins de Saint Benoit et devant l'inaction de son propriétaire mandate le Bureau de L'ASL pour soumettre le projet de création d'une piscine pour L'ASL sur le terrain lui appartenant, y compris l'intervention d'un Architecte pour préparer le dossier.*

*Les frais générés seront pris sur la compétence du Bureau du Conseil.*

*The General Assembly noting the state of deficiency of the swimming pool of the Bastide belonging to the SARL Les Jardins de Saint Benoit and in front of the inaction of its owner mandates the Board of the ASL to submit the project of creation of a swimming pool for the ASL on the ground belonging to it, including the intervention of an Architect to prepare the file.*

*The costs generated will be taken from the Board's competence.*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

The following vote was taken on this resolution:

- ◆ Abstention - Mmes, Mrs, ALLOUI Salah (1), COFIMAB (1), HUET Didier et Christine (1), LAY Martin et Janeta (1), VANDERMEIREN - BRUYLAND Herman et Liliane (1),  
- Totalisant : 3/109°
- ◆ Contre - Against - Tous les autres copropriétaires présents et représentés  
- Totalisant : 94/109°
- ◆ Pour - For - Mmes, Mrs, BIZELUC (1), BLACK Clarke et Susan (1), BOUCH Roy-Drumochter (1), BURNICHON-MOULIN Yann et Nelly (1), FRAMIMMO (1), GEFFARD Laurent et Dominique (1), JB (11), JORGE - MATEOS Angelo et Nathalie (1), KEAST Graham et Eliabeth (1), PETITJEAN Claudine (1), PIEROPAN Sophie (1), RUNDLE Declan et Ann (1), VAN VAERENBERG Christian (1),  
- Totalisant : 12/109°

**Résolution refusée à la majorité des voix des sociétaires présents ou représentés .**

**Resolution rejected by a majority of the co-owners present or represented.**

## Résolution n°19

### 19 - Boulodrome

*Mandat est donné au Bureau et au Directeur pour faire établir des devis pour la mise en place d'un boulodrome sur le terrain de l'ASL.*

*Les devis comprendront, la mise en place et la localisation exacte pour éviter les nuisances.*

*The Board and the Director are mandated to draw up quotations for the installation of a bowling green on the ASL's land.*

*The quotations will include the installation and the exact location to avoid nuisance.*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

The following vote was taken on this resolution:

- ◆ Abstention - Mmes, Mrs, HUET Didier et Christine (1), VANDERMEIREN - BRUYLAND Herman et Liliane (1),  
- Totalisant : 2/109°
- ◆ Contre - Against - Mmes, Mrs, AWCOCK Anthony et Jannick (1), BOURGES Yoann et Aurélie (2), BURATTI- DEMARCHI Bernard et Sylvie (1), CERDAN-MARTIN Yann et Isabelle (1), GILSON - GOZET Christophe et Stephanie (1), HENSESSEY Gerry et Patricia (1), KELLY ET QUINN David t Elaine (1), LAY Martin et Janeta (1), MURPHY Cormac (1), THOMPSON Daniel et Mary (1), WAEGEL André (2),  
- Totalisant : 13/109°
- ◆ Pour - For - Tous les autres copropriétaires présents et représentés  
- Totalisant : 95 /109°

**Résolution adoptée à la majorité des voix des sociétaires présents ou représentés**  
**Resolution adopted by a majority of the co-owners present or represented**

\*\*\*\*\*

*L'ordre du jour étant épuisé, le procès verbal rédigé, le président de séance décide de lever la séance à 14h00*

Le président de Séance

Assesseurs

Secrétaire

**M WAEGEL**

**M Maison**

**LE DIRECTEUR**

**M DESAI**



# Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - [www.vialink.fr](http://www.vialink.fr)



## Signatures électroniques

---