



# OPALEO

GESTION DE COPROPRIÉTÉ

SDC FONSERANE  
CHEZ OPALEO  
60 RUE DES CHARBONNIERS  
34200 SETE

PLC AVOCATS  
24 RUE GODOT DE MAUROY  
75009 PARIS

Sète,  
le 18 avril 2025

RAR n°1A 210 519 5706 8  
Réf : BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE / SHARRAT 24816 BLC/DP

Objet : Réponse à votre questionnaire

Maître,

Nous accusons bonne réception de votre courrier en date du 4 avril 2025.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous les éléments que nous sommes en capacité de vous transmettre pour renseigner aux mieux les amateurs :

- Montant des charges 2024 = 2286.52€,
- Montant des charges 2023 = 1983.27€,
- Dette de Mr et Mme SHARRAT au 18/04/25 = 8187.20€,
- Montant prévisionnel des appels de fonds trimestriels = 850€ de charges courantes et 35€ de fond de travaux ALUR,
- Montant des impayés fournisseurs = 22755.98€,
- Montant du fond de travaux ALUR détenu par le vendeur à ce jour = 227.85€.

Nous n'avons pas l'information concernant un organisme financier.

La copropriété est assurée chez MMA – Courier ANDRIEUX CEDRIC, n°A147953552 pour la période du 01/05/2024 au 30/04/2025 la cotisation étant de 3699€.

Il n'y a pas d'avance de trésorerie.

Ci-joint les 3 derniers PV d'AG.





**OPALEO**  
GESTION DE COPROPRIÉTÉ

Une assemblée générale s'est tenue en date du 10/04/2025 mais le PV n'étant pas encore rédigé, je vous joins tout de même la convocation.

Les éléments cités ci-dessus n'en tiennent pas compte.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le carnet d'entretien.

Nous ne sommes pas en possession des diagnostics techniques de l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Maître, nos sincères salutations.

Mme BOUDOT Manon  
Responsable comptable  
04.48.20.04.76  
[mboudot@opaleo.fr](mailto:mboudot@opaleo.fr)



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES  
LE FONSERANE  
34500 BEZIERS**

Le **jeudi 28 mars 2024** à 10h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE DE PETIT DEJEUNER RESIDENCE LE FONSERANE 190 RUE DES CHRISTOLS 34500 BEZIERS

Copropriétaires présents :

Mme et M. ALLOT VINCENT & LAETITIA (821) - Monsieur ANNIC THOMAS (748) - Melle ANNUNZIATA CELINE (835) - Mme et M. ANTOINET SAMUEL & ANGELINE (748) - Monsieur ARMAGANIAN CHRISTOPHER (1487) - Mme et M. BANQUET DAVID & SABRINA (835) - Monsieur BERARD PATRICE (825) - Mme et M. BONAR NIGEL & JULIE (777) - M. BOUVIER PATRICK (821) - Monsieur CHANCEAUX DAMIEN (745) - Mme et M. COMBES BERNARD ET PASCALE (763) - M. CORNILLE BERNARD (821) - Mme et M. DROGUE HENRI & JEANINE (1545) - Mme et M. FAGOT CHRISTINE & JEAN-LOUIS (1458) représentant Madame DI PASQUALE ANNONCIADE RITA (821) - Mme et M. FAULKES JULIE & KEITH (1670) - Madame FERRAZZI VERONIQUE (2212) représentant Mme et M. PAROT HERVE & MARIE CLAIRE (777) - Mme et M. GASPARD NORBERT ET FABIENNE (1487) - Mme et M. GESQUIERE GUILLAUME & CAROLINE (748) - Mme et M. GOUDARD OLIVIER & BENEDICTE (777) - Monsieur GUYONNET STEPHANE (835) - Mme et M. HARLEZ CATHERINE & LAURENT (777) - Mme et M. HAYES SEAMUS & JACQUELINE (763) - SCI KAY SOLARISMORIN O.& Pasc. (748) - Mme et M. KREMER GREGORY & KARINE (763) - M. LABRIOLA ALAIN (1458) - Mme et M. LEFORT ANTHONY & AURORE (1516) - Monsieur LEGAZ ANDRE (777) représentant Mme et M. BONVALLET & LOULERGUE (763) - Mme et M. LELIEUR ERIC & VALERIE (806) - Monsieur MARCO ALEXANDRE (748) - M. MELE MATTIA (835) - Monsieur MENDEZ OSCAR (777) - Mme et M. MENTON JEAN CLAUDE & PATRICIA (821) - Mme MERMILLOD-BLARDET MARIANNE (821) - Mme MERZOUGUI RADJAA (821) - Monsieur MILLION MICKAEL (748) - Mme et M. SADY VANESSA & LUDOVIC (1487) - Mme et M. SECRETANT LENA & CHRISTOPHE (1440) - Mr ou Mlle SELEBARD & PASTANELLA (924) - Mme et M. SIGNOVERT MARIA & CYRILLE (763) - Mme et M. TAILLAUMARD MAURICE ET ELISE (763) représentant Mme et M. DI PASQUALE SAUVEUR & EVELYN (748), Monsieur NER PASCAL (748) - Mme et M. TAZIBT ABOU EL FOUTOUH & FARIDA (1413) - Madame WICQUART CHANTAL (835) -

Copropriétaires représentés :

BONVALLET & LOULERGUE (763), DI PASQUALE ANNONCIADE RITA (821), DI PASQUALE SAUVEUR & EVELYN (748), NER PASCAL (748), PAROT HERVE & MARIE CLAIRE (777),

**sont présents ou représentés : 47 / 100 copropriétaires, totalisant  
45619 / 100000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

M. BATLLE THIERRY (1001), M. et Mme BELOUNIS - BEKKAIRI KARIM ET ZAHRA (821), S.C.I. BERGES DU SOLEIL (821), Monsieur BOESIGER FRANCK (748), Madame BOTTOMLEY CLAIRE (1487), Mme CABRISSEAU PEGUY (821), Mme et M. CAPPER BROJINDER & GERALDINE (2902), Mme et M. CHARRON THIERRY & SYLVIE (835), Monsieur CICHOCKI BENOIT (777), Monsieur CLEARY JOHN (748), Monsieur COLLOREC STEPHAN (1379), Monsieur CORNISH LANCE (821), Monsieur CORRIGAN JAMES (1516), Melle COX CHRISTINA MARY (835), Monsieur DAGUE OLIVIER (763), Monsieur DAVID CEDRIC (787), Mme et M. DELANEY & HUDNER IVOR & ROIS (835), Mme et M. DELANEY HUDNERI VOR & ROISIN (821), Mme ou M. DESPREZ FRANCK & SYLVIE (1480), M. FERNANDEZ ALAIN (763), M. ou Mme FRANCOIS NANJI ET THEO (748), Mme et M. GAMAIN SOPHIE & CYRILLE (1419), Société HAVSBORG FRANCE PLAZINIC STANKO (2418), Mme HILL SUSAN (748), Monsieur HUGHES TIMOTHY (821), Mme et M. JANNIN MARIE NOELLE & GEORGE (748), Mme et M. KILLIAN ANNIE ET SEAN (1517), Monsieur LABOUSSET & LECOMTE (763), Mme et M. LENFANT FRANCOIS & BARBARA (777), Societe LEVIATHAN (1458), Mme et M. LISRYAN REAL ESTATE MURPHY (1554), Monsieur MERVANT ERIC (777), Mme ou M. MOUGIN MARIO & ISABELLE (1458), Monsieur NATIVEL JEAN SEBASTIEN (817), Mme et M. NEWELL IAN ET DIANE (835), Mme ou M. NICOLI JEAN MARIE & MICHELE (1422), Madame O ROURKE MARY (802), Mme et M. PAILLARD DELPHINE & FREDERIC (748), M. PATTYN NICOLAS (763), Mme et M. PERONNET & PAINDAVOINE STEPHANE ET VALERIE (748), Mme PERRIN SOPHIE (777), Mme et M. PIASENTIN (777), M. et Mlle ROSSIGNOL & LEGER LAURENT & S (763), Mme et M. RUBI YOHAN ET ALEXANDRA (1413), M. SCHWARTZ ARNAUD (748), Mme et M. SHARRATT PAUL & LINDSAY (1422), Madame SUARD ISABELLE EPOUSECARFANTAN (1487), Mme et M. TALLUAULT ALEX & KALALA (748), Mme et M. TARTAS DIDIER & ANNE CATHERINE (777), Mme et M. TOCQUEVILLE ALAIN (821), Mme et M. VERDET FREDERIC & HELENE (748), Mme et M. VIGNEAULT PROTEAU FLORENCE & P (777), Monsieur WILLIAMS MARK (821),

**sont absents ou non représentés : 53 / 100 copropriétaires, totalisant  
54381 / 100000 tantièmes généraux.**

**L'assemblée passe à l'ordre du jour.**

### Question n° 01

#### Election du président de séance.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de Président de Séance : MR TAILLAUMARD

Vote(nt) **POUR** : 45 copropriétaire(s) totalisant **44007 / 45619** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **1612 / 45619** tantièmes.

Se sont abstenus : MELE MATTIA (835), MENDEZ OSCAR (777),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

### Question n° 02

#### Election du Scrutateur.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de Scrutateur : MME MERMILLOD

Vote(nt) **POUR** : 45 copropriétaire(s) totalisant **44007 / 45619** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **1612 / 45619** tantièmes.

Se sont abstenus : MELE MATTIA (835), MENDEZ OSCAR (777),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

### Question n° 03

#### Election du Secrétaire de Séance.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale désigne comme secrétaire de Séance : LE SYNDIC

Vote(nt) **POUR** : 45 copropriétaire(s) totalisant **44007 / 45619** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **1612 / 45619** tantièmes.

Se sont abstenus : MELE MATTIA (835), MENDEZ OSCAR (777),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

### Question n° 04

#### Compte rendu d'activité du conseil syndical.

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

### Question n° 05

#### Examen et approbation des comptes de l'exercice échu du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Vous ont été notifiés suivant les termes du nouveau plan comptable (Loi SRU 2):

- Le décompte des charges du 01/01/2023 au 31/12/2023 - Annexe 1 du livret comptable;
- L'état financier au 31/12/2023 - Annexe 2 du livret comptable;
- La situation des copropriétaires au 31/12/2023 - Annexe 2 du livret comptable;
- Le compte général d'exploitation du 01/01/2023 au 31/12/2023 - Annexe 3 du livret comptable;
- Le compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 - Annexe 4 du livret comptable.

Après avoir entendu les explications du syndic et l'avis du conseil syndical, le syndicat des copropriétaires approuve les comptes arrêtés à la somme de 137 159.29 € de dépenses de fonctionnement, en leur forme, teneur, imputation et répartition pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Vote(nt) **POUR** : 43 copropriétaire(s) totalisant **41775 / 45619** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **777 / 45619** tantièmes.

Ont voté contre : GOUDARD OLIVIER & BENEDICTE (777),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **3067 / 45619** tantièmes.

Se sont abstenus : CHANCEAUX DAMIEN (745), DROGUE HENRI & JEANINE (1545), MENDEZ OSCAR (777),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### Question n° 06

##### Examen et approbation du Budget prévisionnel (n+1) du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le Syndicat des copropriétaires décide d'approuver le budget prévisionnel détaillé par poste de dépense élaboré par le Syndic, pour un montant total de 172.130 €. L'Assemblée reconnaît que le budget était joint à la convocation de l'assemblée générale en annexe 3 et 4 du livret comptable.

- Le poste convention exploitant qui est actuellement le montant refacturé par VACANCEOLE au titre du nettoyage des parties commune est transformé par le poste employé d'immeuble = 15.000 € / AN.

Par conséquent : A compter du 1<sup>er</sup> juin 2024 le nettoyage des parties communes et petit entretien, sera réalisée par l'employé de la copropriété pour un budget de 15.000 € sur l'année 2024 (Du 1/07/24 au 31/12/2024).

- Un nouveau contrat LOCATION ENTRETIEN RELEVÉ des compteurs d'eau (LER) sera souscrit avec une formule en télérelève auprès de la société ISTA. Cela signifie que la consommation d'eau de chaque logement sera consultable via un portail informatique dédié.  
Cout annuel : 21,88 € TTC par appartement

Vote(nt) **POUR** : 40 copropriétaire(s) totalisant **38679 / 45619** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **1598 / 45619** tantièmes.

Ont voté contre : GOUDARD OLIVIER & BENEDICTE (777), MERZOUGUI RADJAA (821),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 5 copropriétaire(s) totalisant **5342 / 45619** tantièmes.

Se sont abstenus : ANNUNZIATA CELINE (835), CHANCEAUX DAMIEN (745), DROGUE HENRI & JEANINE (1545), MENDEZ OSCAR (777), SECRETANT LENA & CHRISTOPHE (1440),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### Question n° 07

##### Examen et approbation du Budget prévisionnel (n+2) du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le Syndicat des copropriétaires décide d'approuver le budget prévisionnel détaillé par poste de dépense élaboré par le Syndic, pour un montant total de 187.130 €. L'Assemblée reconnaît que le budget était joint à la convocation de l'assemblée générale en annexe 3 et 4 du livret comptable.

Ajout du poste employé d'immeuble = 30.000 € : Ce poste est dédié au nettoyage et petit entretien des parties communes.

Vote(nt) **POUR** : 39 copropriétaire(s) totalisant **37844 / 45619** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **1598 / 45619** tantièmes.

Ont voté contre : GOUDARD OLIVIER & BENEDICTE (777), MERZOUGUI RADJAA (821),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 6 copropriétaire(s) totalisant **6177 / 45619** tantièmes.

Se sont abstenus : ANNUNZIATA CELINE (835), CHANCEAUX DAMIEN (745), DROGUE HENRI & JEANINE (1545), MENDEZ OSCAR (777), SECRETANT LENA & CHRISTOPHE (1440), WICQUART CHANTAL (835),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### Question n° 08

##### Election du Syndic.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic la société OPALEO représentée par M CANREDON, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 3403 2018 000 034 459 délivrée par la CCI de l'Hérault. Garantie Financière assurée par CEGC.

Le syndic est nommé pour une durée de 36 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 28/04/2024 pour se terminer le 27/04/2027.

La mission, les honoraires (soit 23 820 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 copropriétaires désigne M. Maurice Taillaumard pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

*Arrivent en cours de résolution : FERNANDEZ ALAIN (763) (11:41:00) -*

Vote(nt) **POUR** : 44 copropriétaire(s) totalisant **43320 / 100000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **1540 / 100000** tantièmes.

Ont voté contre : FERNANDEZ ALAIN (763), GOUDARD OLIVIER & BENEDICTE (777),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **1522 / 100000** tantièmes.

Se sont abstenus : CHANCEAUX DAMIEN (745), MENDEZ OSCAR (777),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

#### Question n° 08 a

##### **Election du Syndic.**

*Conditions de majorité de l'Article 25.1.*

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic la société OPALEO représentée par M CANREDON, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 3403 2018 000 034 459 délivrée par la CCI de l'Hérault. Garantie Financière assurée par CEGC.

Le syndic est nommé pour une durée de 36 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 28/04/2024 pour se terminer le 27/04/2027.

La mission, les honoraires (soit 23 820 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 copropriétaires désigne M. Maurice Taillaumard pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote(nt) **POUR** : 45 copropriétaire(s) totalisant **44083 / 46382** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **777 / 46382** tantièmes.

Ont voté contre : GOUDARD OLIVIER & BENEDICTE (777),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **1522 / 46382** tantièmes.

Se sont abstenus : CHANCEAUX DAMIEN (745), MENDEZ OSCAR (777),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

#### Question n° 09

##### **Décision à prendre de procéder à la vente forcée des lots appartenant à M. NATIVEL Jean-Sébastien (lot 78 +140)**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée Générale conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 autorise et confère les pouvoirs les plus étendus à la SASU OPALEO, représentant contractuel du SDC LE FONSERANE , à l'effet de saisir les biens et droits immobiliers de M. NATIVEL Jean-Sébastien Propriétaire des lots 78 (appartement Type 1 correspondant au n° A78 sur plan ) et 140 (place de parking correspondant au n° 40 sur plan ), dans la copropriété LE FONSERANE sise à 190 rue des Christols 34500 Béziers, en vue de le faire vendre à la barre du tribunal compétent.

La créance au 31/12/2023 s'élève à 6401.04€, conformément aux dispositions de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal

de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. , ce montant est aggravé des appels de fonds relatif au budget prévisionnel de l'année en cours, soit un montant pour l'année du 01/01/2024 au 31/12/2024 s'élevant à : 1521.30€ (1467.60€ d'appels de fonds + 53.70€ de solde de charges).

Montant total de la dette de M. NATIVEL Jean-Sébastien au 19/02/2024 : 6767.94 €.

Aux effets ci-dessus, l'assemblée générale délègue tous pouvoirs au syndic pour choisir l'avocat qui sera en charge de ce dossier, pour prendre en charge la procédure, faire dresser tous actes de poursuites de son ministère, élire domicile dans l'étude dudit avocat et faire généralement toute diligence utile pour parvenir à la vente des biens et droits immobiliers, à savoir: les lots n°78 + n°140 Substituer également en ses lieux et place, tous huissiers, en vue de procéder à la saisie immobilière dont il s'agit.

Les frais de procédure sont estimés à 8000 €

Les honoraires syndic de saisie immobilière sont de 500 €

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder à l'appel de fonds au 15/05/2024 concernant les frais de procédure répartis en millièmes généraux.

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **36962 / 100000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **777 / 100000** tantièmes.

Ont voté contre : GOUDARD OLIVIER & BENEDICTE (777),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **9** copropriétaire(s) totalisant **8643 / 100000** tantièmes.

Se sont abstenus : BONAR NIGEL & JULIE (777), CHANCEAUX DAMIEN (745), DI PASQUALE ANNONCIADE RITA (821), DROGUE HENRI & JEANINE (1545), LELIEUR ERIC & VALERIE (806), MENDEZ OSCAR (777), SELEBARD & PASTANELLA (924), TAZIBT ABOU EL FOUTOUH & FARIDA (1413), WICQUART CHANTAL (835),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

#### Question n° 09 a

#### **Décision à prendre de procéder à la vente forcée des lots appartenant à M. NATIVEL Jean-Sébastien (lot 78 +140)**

*Conditions de majorité de l'Article 25.1.*

L'assemblée Générale conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 autorise et confère les pouvoirs les plus étendus à la SASU OPALEO, représentant contractuel du SDC LE FONSERANE , à l'effet de saisir les biens et droits immobiliers de M. NATIVEL Jean-Sébastien Propriétaire des lots 78 (appartement Type 1 correspondant au n° A78 sur plan ) et 140 (place de parking correspondant au n° 40 sur plan ), dans la copropriété LE FONSERANE sise à 190 rue des Christols 34500 Béziers, en vue de le faire vendre à la barre du tribunal compétent.

La créance au 31/12/2023 s'élève à 6401.04€, conformément aux dispositions de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que la déchéance du terme, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions prévues à l'article 14-1 et devenues exigibles. , ce montant est aggravé des appels de fonds relatif au budget prévisionnel de l'année en cours, soit un montant pour l'année du 01/01/2024 au 31/12/2024 s'élevant à : 1521.30€ (1467.60€ d'appels de fonds + 53.70€ de solde de charges).

Montant total de la dette de M. NATIVEL Jean-Sébastien au 19/02/2024 : 6767.94 €.

Aux effets ci-dessus, l'assemblée générale délègue tous pouvoirs au syndic pour choisir l'avocat qui sera en charge de ce dossier, pour prendre en charge la procédure, faire dresser tous actes de poursuites de son ministère, élire domicile dans l'étude dudit avocat et faire généralement toute diligence utile pour parvenir à la vente des biens et droits immobiliers, à savoir: les lots n°78 + n°140 Substituer également en ses lieux et place, tous huissiers, en vue de procéder à la saisie immobilière dont il s'agit.

Les frais de procédure sont estimés à 8000 €

Les honoraires syndic de saisie immobilière sont de 500 €

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder à l'appel de fonds au 15/05/2024 concernant les frais de procédure répartis en millièmes généraux.

Vote(nt) **POUR** : **39** copropriétaire(s) totalisant **37783 / 46382** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **777 / 46382** tantièmes.

Ont voté contre : GOUDARD OLIVIER & BENEDICTE (777),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **8** copropriétaire(s) totalisant **7822 / 46382** tantièmes.

Se sont abstenus : BONAR NIGEL & JULIE (777), CHANCEAUX DAMIEN (745), DROGUE HENRI & JEANINE (1545), LELIEUR ERIC & VALERIE (806), MENDEZ OSCAR (777), SELEBARD & PASTANELLA (924), TAZIBT ABOU EL FOUTOUH & FARIDA (1413), WICQUART CHANTAL (835),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

#### Question n° 10

**Décision à prendre de déterminer la mise à prix de vente des lots appartenant à M. NATIVEL Jean-Sébastien (lot 78 +140) suite à la décision de saisie de vente immobilière.**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale fixe la mise à prix des lots concernés à: 16 500 €

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **34687 / 100000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **4597 / 100000** tantièmes.

Ont voté contre : DROGUE HENRI & JEANINE (1545), GOUDARD OLIVIER & BENEDICTE (777), MELE MATTIA (835), SECRETANT LENA & CHRISTOPHE (1440),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **8** copropriétaire(s) totalisant **7098 / 100000** tantièmes.

Se sont abstenus : BONAR NIGEL & JULIE (777), CHANCEAUX DAMIEN (745), DI PASQUALE ANNONCIADE RITA (821), LELIEUR ERIC & VALERIE (806), MENDEZ OSCAR (777), SELEBARD & PASTANELLA (924), TAZIBT ABOU EL FOUTOUH & FARIDA (1413), WICQUART CHANTAL (835),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

#### Question n° 10 a

**Décision à prendre de déterminer la mise à prix de vente des lots appartenant à M. NATIVEL Jean-Sébastien (lot 78 +140) suite à la décision de saisie de vente immobilière.**

*Conditions de majorité de l'Article 25.1.*

L'assemblée générale fixe la mise à prix des lots concernés à: 16 500 €

Vote(nt) **POUR** : **37** copropriétaire(s) totalisant **35508 / 46382** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **4597 / 46382** tantièmes.

Ont voté contre : DROGUE HENRI & JEANINE (1545), GOUDARD OLIVIER & BENEDICTE (777), MELE MATTIA (835), SECRETANT LENA & CHRISTOPHE (1440),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **7** copropriétaire(s) totalisant **6277 / 46382** tantièmes.

Se sont abstenus : BONAR NIGEL & JULIE (777), CHANCEAUX DAMIEN (745), LELIEUR ERIC & VALERIE (806), MENDEZ OSCAR (777), SELEBARD & PASTANELLA (924), TAZIBT ABOU EL FOUTOUH & FARIDA (1413), WICQUART CHANTAL (835),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

#### Question n° 11

**Décision à donner d'autorisation permanente à la Police et à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des dispositions de la loi 95 73 du 21 Janvier 1995 d'orientation et de programmation relatives à la sécurité (Journal Officiel du 24.01.1995) décide d'autoriser les services de police nationale ou de gendarmerie à pénétrer de manière permanente dans les parties communes, et ce pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuelle de jouissance.

Vote(nt) **POUR** : **48** copropriétaire(s) totalisant **46382 / 100000** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

### Question n° 11 a

#### **Décision à donner d'autorisation permanente à la Police et à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes**

*Conditions de majorité de l'Article 25.1.*

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des dispositions de la loi 95 73 du 21 Janvier 1995 d'orientation et de programmation relatives à la sécurité (Journal Officiel du 24.01.1995) décide d'autoriser les services de police nationale ou de gendarmerie à pénétrer de manière permanente dans les parties communes, et ce pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuelle de jouissance.

Vote(nt) **POUR** : **48** copropriétaire(s) totalisant **46382 / 46382** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

### Question n° 12

#### **Point d'information sur la réalisation d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT).**

*Conditions de majorité de l'Article sans vote.*

Suite à la loi numéro 2021-1104 du 22 août 2021 publiée le 24 août 2021 dite loi climat résilience, l'ensemble des copropriétés à usage d'habitation ayant plus de 15 ans auront l'obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux dans les temps suivants :

- D'ici le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux
- D'ici le 1er janvier 2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots principaux
- D'ici le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux et moins

La copropriété peut être dispensée seulement si un DTG indique qu'il n'y a aucun travaux à réaliser dans les 10 années suivant l'élaboration du présent DTG.

Ce PPPT devra être actualisé tous les 10 ans, il contiendra :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économie d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance (performance énergétique et performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre) ;
- Une estimation sommaire du coût des travaux et leur hiérarchisation
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.

En cas de non-réalisation de ce PPPT, l'autorité administrative (mairie, préfet, département etc...) pourra, après demande auprès du syndic qui devra répondre dans un délai d'un mois, faire réaliser ce PPPT aux frais de la copropriété.

Le refus de réalisation de ce PPPT, pourra également engager, le cas échéant, la responsabilité du syndicat des copropriétaires vis-à-vis des copropriétaires à titre individuel.

Après réalisation du plan pluriannuel de travaux et de son approbation par l'assemblée générale, le syndic inscrira dans le carnet d'entretien de l'immeuble, l'échéancier de l'ensemble des travaux inscrits dans ce PPT.

Les entreprise consultées sont :

- ACCEO pour un montant de 6 924 € TTC
- COREGARD pour un montant de 4 680 € TTC
- BRV ENERGIE (devis non reçu lors de l'envoi de la convocation).

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

### Question n° 13

#### **Suite à la résolution n°12, décision à prendre de retenir l'entreprise ACCEO qui réalisera le PPPT.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir délibérée, décide de retenir la société ACCEO pour un montant de 6 924 € TTC.

\* Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux :

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent à 172.10 € TTC soit 2.5 % du montant total des travaux.

\* Modalités des travaux et du financement :

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : à déterminer en assemblée générale.
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des millièmes généraux.

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

en 1 appel de fonds appelé le : à déterminer en assemblée générale.

- autorise le syndic à passer commande.

En application de l'article 5 du décret du 27 mai 2004, le paiement des travaux incombe à celui, vendeur ou acquereur, qui est copropriétaire à la date de l'exigibilité

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **19364 / 46382** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **21** copropriétaire(s) totalisant **20924 / 46382** tantièmes.

Ont voté contre : ANNUNZIATA CELINE (835), BANQUET DAVID & SABRINA (835), BONVALLET & LOULERGUE (763), CORNILLE BERNARD (821), DI PASQUALE ANNONCIADE RITA (821), DI PASQUALE SAUVEUR & EVELYN (748), DROGUE HENRI & JEANINE (1545), FAGOT CHRISTINE & JEAN-LOUIS (1458), FAULKES JULIE & KEITH (1670), FERNANDEZ ALAIN (763), FERRAZZI VERONIQUE (2212), GESQUIERE GUILLAUME & CAROLINE (748), GOUDARD OLIVIER & BENEDICTE (777), LABRIOLA ALAIN (1458), LEGAZ ANDRE (777), MENTON JEAN CLAUDE & PATRICIA (821), MERZOUGUI RADJAA (821), NER PASCAL (748), PAROT HERVE & MARIE CLAIRE (777), SIGNOVERT MARIA & CYRILLE (763), TAILLAUMARD MAURICE ET ELISE (763),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **6** copropriétaire(s) totalisant **6094 / 46382** tantièmes.

Se sont abstenus : COMBES BERNARD ET PASCALE (763), HARLEZ CATHERINE & LAURENT (777), LEFORT ANTHONY & AURORE (1516), MENDEZ OSCAR (777), MERMILLOD-BLARDET MARIANNE (821), SECRETANT LENA & CHRISTOPHE (1440),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

#### Question n° 14

**Suite à la résolution n°12, décision à prendre de retenir l'entreprise COREGARD qui réalisera le PPPT.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de retenir la société COREGARD pour un montant de 4680 € TTC.

\* Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux :

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent à 117 € TTC soit 2.5 % du montant total des travaux.

\* Modalités des travaux et du financement :

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : à déterminer en assemblée générale.
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des millièmes généraux.

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

en 1 appel de fonds appelé le : à déterminer en assemblée générale.

- autorise le syndic à passer commande.

En application de l'article 5 du décret du 27 mai 2004, le paiement des travaux incombe à celui, vendeur ou acquereur, qui est copropriétaire à la date de l'exigibilité

Vote(nt) **POUR** : **41** copropriétaire(s) totalisant **39543 / 46382** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **777 / 46382** tantièmes.

Ont voté contre : GOUDARD OLIVIER & BENEDICTE (777),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **6** copropriétaire(s) totalisant **6062 / 46382** tantièmes.

Se sont abstenus : CHANCEAUX DAMIEN (745), COMBES BERNARD ET PASCALE (763), LEFORT ANTHONY & AURORE (1516), MENDEZ OSCAR (777), MERMILLOD-BLARDET MARIANNE (821), SECRETANT LENA & CHRISTOPHE (1440),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

### Question n° 15

#### Décision à prendre de compléter le budget d'agrandissement du parking.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Lors de la précédente assemblée générale, les copropriétaires ont adopté le principe d'agrandissement du parking pour 7 places supplémentaires en utilisant le terrain situé devant la salle de petit déjeuner. Un budget de 10.900 € à été arrêté.

Il convient d'augmenter ce budget afin de créer au total 18 places supplémentaires au lieu des 7 places prévues initialement.

Vous trouverez ci-joint un devis global permettant la création de ces 18 places de parking supplémentaires pour un montant de 47 863.80 €.

Un plan est également annexé.

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic décide de valider le budget complémentaire de travaux pour un montant de 36 963.80 € TTC.

\* Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux :

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent 1 196.59 € TTC soit 2.5 % du montant total des travaux.

\* Modalités des travaux et du financement :

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : 1er octobre 2024

- Après avoir pris connaissance du montant du Fond Travaux ALUR au 31 décembre 2021 qui s'élève à 69062.07 € décide d'utiliser ce fond à hauteur de 36 963.80 euros.

- Le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des millièmes généraux  
comme le prévoit la Loi ALUR.

Il n'y aura donc pas d'appels de fonds.

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **35261 / 100000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **8** copropriétaire(s) totalisant **7880 / 100000** tantièmes.

Ont voté contre : CHANCEAUX DAMIEN (745), DROGUE HENRI & JEANINE (1545), GOUDARD OLIVIER & BENEDICTE (777), GUYONNET STEPHANE (835), LEFORT ANTHONY & AURORE (1516), LELIEUR ERIC & VALERIE (806), MELE MATTIA (835), MERZOUGUI RADJAA (821),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **3241 / 100000** tantièmes.

Se sont abstenus : BONAR NIGEL & JULIE (777), COMBES BERNARD ET PASCALE (763), MENDEZ OSCAR (777), SELEBARD & PASTANELLA (924),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

### Question n° 15 a

#### Décision à prendre de compléter le budget d'agrandissement du parking.

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Lors de la précédente assemblée générale, les copropriétaires ont adopté le principe d'agrandissement du parking pour 7 places supplémentaires en utilisant le terrain situé devant la salle de petit déjeuner. Un budget de 10.900 € à été arrêté.

Il convient d'augmenter ce budget afin de créer au total 18 places supplémentaires au lieu des 7 places prévues initialement.

Vous trouverez ci-joint un devis global permettant la création de ces 18 places de parking supplémentaires pour un montant de 47 863.80 €.

Un plan est également annexé.

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic décide de valider le budget complémentaire de travaux pour un montant de 36 963.80 € TTC.

\* Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux :

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent 1 196.59 € TTC soit 2.5 % du montant total des travaux.

\* Modalités des travaux et du financement :

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : 1er octobre 2024
- Après avoir pris connaissance du montant du Fond Travaux ALUR au 31 décembre 2021 qui s'élève à 69062.07 € décide d'utiliser ce fond à hauteur de 36 963.80 euros.
- Le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des millièmes généraux comme le prévoit la Loi ALUR.

Il n'y aura donc pas d'appels de fonds.

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **35261 / 46382** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **8** copropriétaire(s) totalisant **7880 / 46382** tantièmes.

Ont voté contre : CHANCEAUX DAMIEN (745), DROGUE HENRI & JEANINE (1545), GOUDARD OLIVIER & BENEDICTE (777), GUYONNET STEPHANE (835), LEFORT ANTHONY & AURORE (1516), LELIEUR ERIC & VALERIE (806), MELE MATTIA (835), MERZOUGUI RADJAA (821),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **3241 / 46382** tantièmes.

Se sont abstenus : BONAR NIGEL & JULIE (777), COMBES BERNARD ET PASCALE (763), MENDEZ OSCAR (777), SELEBARD & PASTANELLA (924),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

#### Question n° 16

**Décision à prendre de ratifier la souscription d'un contrat de location de 10 caméras de vidéo-surveillance.**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis et du plan d'implantation de la société AVES ;
  - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de ratifier la souscription au contrat de location de 10 caméras de vidéo-surveillance auprès de la société AVES pour un montant de 318 € TTC par mois sur 60 mois.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **40198 / 100000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **835 / 100000** tantièmes.

Ont voté contre : GUYONNET STEPHANE (835),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **5349 / 100000** tantièmes.

Se sont abstenus : COMBES BERNARD ET PASCALE (763), DROGUE HENRI & JEANINE (1545), LEFORT ANTHONY & AURORE (1516), MENDEZ OSCAR (777), MILLION MICKAEL (748),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

#### Question n° 16 a

**Décision à prendre de ratifier la souscription d'un contrat de location de 10 caméras de vidéo-surveillance.**

*Conditions de majorité de l'Article 25.1.*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis et du plan d'implantation de la société AVES ;
  - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide de ratifier la souscription au contrat de location de 10 caméras de vidéo-surveillance auprès de la société AVES pour un montant de 318 € TTC par mois sur 60 mois.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **40198 / 46382** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **835 / 46382** tantièmes.

Ont voté contre : GUYONNET STEPHANE (835),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : 5 copropriétaire(s) totalisant **5349 / 46382** tantièmes.  
Se sont abstenus : COMBES BERNARD ET PASCALE (763), DROGUE HENRI & JEANINE (1545),  
LEFORT ANTHONY & AURORE (1516), MENDEZ OSCAR (777), MILLION MICKAEL (748),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

#### Question n° 17

**Autorisation à donner à la SCI RILOU propriétaire du Château de traverser le chemin ceinturant le bassin de rétention pour envoyer dans ce dernier les eaux de pluie recueillies par la rampe d'accès handicapés qui a été creusée au Sud-Ouest du château.**

Ces travaux nécessiteront de creuser une tranchée qui traversera ce chemin commun. L'entreprise remettra en état le chemin et la végétation après son intervention. Voir plan en PJ (la tranchée figure en rouge dans le rectangle au sud du château).

Vote(nt) **POUR** : 42 copropriétaire(s) totalisant **40198 / 46382** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **835 / 46382** tantièmes.

Ont voté contre : GUYONNET STEPHANE (835),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 5 copropriétaire(s) totalisant **5349 / 46382** tantièmes.

Se sont abstenus : COMBES BERNARD ET PASCALE (763), DROGUE HENRI & JEANINE (1545),  
LEFORT ANTHONY & AURORE (1516), MENDEZ OSCAR (777), MILLION MICKAEL (748),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

#### Questions diverses

**Le conseil syndical souhaite que la discussion en présence de Monsieur ABBE juriste de VACANCEOLE, concernant le départ du gestionnaire VACANCEOLE par son retrait de l'exploitation de la Résidence Le Fonserane au 30 juin 2024 soit portée à la connaissance de tous les copropriétaires.**

**Afin de permettre aux propriétaires de disposer d'une solution de gestion, la société VACANCEOLE s'est rapprochée d'OPALEO, qui va proposer aux propriétaires une solution de gestion locative.**

**Les baux arrivant à terme au 30 septembre 2024 ont d'ores et déjà été résiliés par VACANCEOLE. D'un point de vue pratique, VACANCEOLE restituera les logements avec état des lieux au plus tard le 30 juin 2024 mais paiera aux propriétaires concernés le trimestre allant du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2024.**

**Concernant les baux arrivant à échéance en 2028, VACANCEOLE va proposer aux propriétaires concernés une résiliation anticipée avec proposition de mandat de gestion avec OPALEO.**

**Vous recevrez dans les prochains jours une proposition de gestion locative de la part d'OPALEO avec simulation de revenus locatifs.**

**Mme Isabelle GARCIA responsable du service gestion d'Opaleo se tient à la disposition des copropriétaires au 04.48.20.04.77 [gerance@opaleo.fr](mailto:gerance@opaleo.fr) pour de plus amples renseignements.**

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à .

Article 42 – alinéa 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 délais de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée*

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

**Le président**

**Les scrutateurs**

**Le secrétaire**

MR TAILLAUMARD

MME MERMILLOD

LE SYNDIC

# 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)

VIALINK



## Signatures électroniques

---



MARIANNE MERMILLOD-BLARDE ~~et~~ MARTIN

Signé électroniquement  
le 12/05/2024 à 16h41 UTC



Signé électroniquement  
le 06/05/2024 à 18h39 UTC

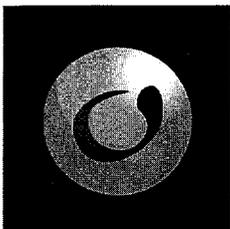


MAURICE TAILLAUMARD

Signé électroniquement  
le 06/05/2024 à 14h52 UTC







**Lettre recommandée avec A.R.**

Sète, le 20/03/2025

**OPALEO**

GESION DE COPROPRIÉTÉ

**CONVOCAION EN ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

Madame, Monsieur,

Par la présente, je vous invite à assister à l'assemblée générale ordinaire de la résidence **LE FONSERANE** qui se tiendra le :

**jeudi 10 avril 2025 à 14h30**

**SALLE DE PETIT DEJEUNER RESIDENCE LE FONSERANE  
190 RUE DES CHRISTOLS 34500 BEZIERS**

**Article 22 de la loi du 10 Juillet 1965**

En cas d'absence vous pouvez vous faire représenter au moyen du pouvoir ci-joint.

**\*Indiquez alors IMPERATIVEMENT le nom de votre représentant (membre du conseil syndical ou copropriétaire). Nous vous rappelons que le syndic ne peut recevoir de pouvoir en son nom, en « blanc » (représentant non précisé) et en faire utilisation.**

Tout mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations par vote.

Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ces mandats, n'excède pas 10 % des voix du syndicat.

**Loi du 31/12/1985 : Consultation des pièces de l'exercice**

Conformément à la loi « Tout copropriétaire » qui voudrait consulter l'ensemble des pièces et justificatifs comptables de l'exercice écoulé, pourra le faire en prenant rendez-vous avec le syndic, un jour d'ouverture de celui-ci et aux heures ouvrables, entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée.

**Pour les propriétaires ne pouvant être présents, vous pouvez :**

- **Vous faire représenter par la personne de votre choix en lui adressant le pouvoir ci-joint.**
- **Ou utiliser le bulletin de vote par correspondance ci-joint. Le bulletin doit être adressé au syndic par courrier ou compléter en vous connectant sur [www.opaleo.fr](http://www.opaleo.fr) rubrique « votre compte » (Vos identifiants et mot de passe figurent en haut à gauche de votre appel de fonds. Avant toute chose, assurez-vous de nous avoir transmis votre adresse mail sinon les étapes suivantes ne fonctionneront pas. Si c'est votre première connexion, vous allez devoir créer votre propre mot de passe. Si vous avez oublié votre mot de passe, saisissez votre identifiant et cliquez sur « se connecter »).**

**ATTENTION : les votes par correspondance envoyés par email ne seront pas pris en compte.**

Comptant sur votre présence, nous vous prions de croire, en l'assurance de nos sentiments dévoués.

Le syndic  
Hélène MARTIN



## CONVOCATION

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir assister à l'Assemblée Générale générale de copropriété de l'immeuble sis :

**LE FONSERANE  
190 RUE DES CHRISTOLS  
34500 BEZIERS**

qui se déroulera :

**jeudi 10 avril 2025 à 14h30**

**SALLE DE PETIT DEJEUNER RESIDENCE LE FONSERANE  
190 RUE DES CHRISTOLS 34500 BEZIERS**

Cette Assemblée Générale Ordinaire sera appelée à délibérer sur les questions inscrites à l'Ordre du jour ci-joint.

**Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :**

*Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.*

*Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.*

*Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.*

*Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.*

*Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.*

*Art.26-1 : Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membre du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.*

Comptant sur votre présence, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments dévoués.

Hélène MARTIN  
Gestionnaire de copropriétés  
[hmartin@opaleo.fr](mailto:hmartin@opaleo.fr)

## ORDRE DU JOUR

### **01 Election du président de séance.**

*Condition de majorité de l'article 24*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de Président de Séance :

...

### **02 Election du Scrutateur.**

*Condition de majorité de l'article 24*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de Scrutateur : ...

### **03 Election du Secrétaire de Séance.**

*Condition de majorité de l'article 24*

L'Assemblée Générale désigne comme secrétaire de Séance : ...

### **04 Point d'information sur la procédure à l'encontre de Monsieur Jérémy Amouroux**

*Condition de majorité de l'article sans vote*

Conformément à la décision d'assemblée générale du 28 mars 2024, un employé d'immeuble a été engagé par la copropriété.

Il s'agissait de Monsieur Jérémy Amouroux ancien employé de VACANCEOLE.

Ce Monsieur a été engagé après entretien d'embauche effectué en liaison du conseil syndical et acceptation d'une fiche de poste détaillée.

Les conditions d'embauche sont les suivantes :

- Date d'embauche 1er Octobre 2024
- Nombre d'heures hebdomadaires : 25
- Salaire net : 999, 24 € incluant une participation au logement pour un montant de 128,64 €
- 13ème mois conventionnel

Précédemment Monsieur Amouroux été employé par VACANCEOLE à raison de 10 heures par semaine.

Fin novembre Monsieur AMOUROUX a sollicité la prise en charge totale de son loyer : 486 € / mois.

Monsieur Taillaumard et moi-même avons signifié à Mr Amouroux que sa demande était à l'étude.

Dès le 1er décembre Monsieur Amouroux a suspendu le règlement de son loyer.

Le 30 décembre, nous avons été alertés que Monsieur Amouroux postait des vidéos inquiétantes sur le réseau social Snapchat.

Dans ces vidéos Monsieur Amouroux se filme en train détruire son logement.

Madame Garcia du service gestion de OPALEO et moi-même nous sommes rendues immédiatement au commissariat de Béziers.

Un équipage de police s'est rendu sur site lundi 30 décembre vers 19 heures en notre présence.

Les policiers ont longuement tapé à sa porte, sans succès. La patrouille a quitté les lieux en indiquant ne rien pouvoir faire.

Craignant que les agissements de Monsieur Amouroux ne mettent en périls les habitants de l'immeuble nous avons immédiatement mis en place un agent de sécurité.

Toutefois cela n'a pas empêché Monsieur Amouroux de dégrader les parties communes et de poursuivre la destruction de son logement

Plusieurs dépôts de plaintes ont été déposés par OPALEO pour dégradation et mise en danger d'autrui.

En complément nous avons écrit au Maire, au Préfet et au Procureur de la République.

Le cabinet du Maire de Béziers s'est saisi du dossier, en parallèle le commissariat de Béziers à intensifier son enquête grâce aux vidéos issus des réseaux sociaux que nous leur avons fournis.

Au terme de nombreuses heures de travail consacrées à ce dossier, Monsieur Amouroux a été interpellé le 14 février 2025 et incarcéré.

Il a été présenté au juge en comparution immédiate le 17 février 2025, Madame Hélène Martin était présente assistée de Maître Diaz-Vallat.

Les juges ont décidé de maintenir Monsieur Amouroux en incarcération jusqu'à la prochaine audience qui se tiendra le 7 avril prochain.

En marge du dossier pénal, Monsieur Amouroux a été licencié pour faute lourde.

#### **05 Compte rendu d'activité du conseil syndical.**

*Condition de majorité de l'article sans vote*

Questionnement et suggestions en pièces jointes.

#### **06 Examen et approbation des comptes de l'exercice échu du 01/01/2024 au 31/12/2024.**

*Condition de majorité de l'article 24*

Vous ont été notifiés suivant les termes du nouveau plan comptable (Loi SRU 2):

- Le décompte des charges du 01/01/2024 au 31/12/2024 - Annexe 1 du livret comptable;
- L'état financier au 31/12/2024 - Annexe 2 du livret comptable;
- La situation des copropriétaires au 31/12/2024 - Annexe 2 du livret comptable;
- Le compte général d'exploitation du 01/01/2024 au 31/12/2024 - Annexe 3 du livret comptable;
- Le compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 - Annexe 4 du livret comptable.

Après avoir entendu les explications du syndic et l'avis du conseil syndical, le syndicat des copropriétaires approuve les comptes arrêtés à la somme de 164 608.64 € de dépenses de fonctionnement, en leur forme, teneur, imputation et répartition pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

#### **07 Examen et approbation du Budget prévisionnel (n+1) du 01/01/2025 au 31/12/2025.**

*Condition de majorité de l'article 24*

Le Syndicat des copropriétaires décide d'approuver le budget prévisionnel détaillé par poste de dépense élaboré par le Syndic, pour un montant total de 177 900 €. L'Assemblée reconnaît que le budget était joint à la convocation de l'assemblée générale en annexe du livret comptable.

#### **08 Examen et approbation du Budget prévisionnel (n+2) du 01/01/2026 au 31/12/2026.**

*Condition de majorité de l'article 24*

Le Syndicat des copropriétaires décide d'approuver le budget prévisionnel détaillé par poste de dépense élaboré par le Syndic, pour un montant total de 177 900 €. L'Assemblée reconnaît que le budget était joint à la convocation de l'assemblée générale en annexe du livret comptable.

**09 Décision à prendre de répartir sur l'ensemble des copropriétaires le solde créditeur d'un montant de 26.811,77 € relatif à des factures DALKIA non-réclamée par ledit fournisseur.**

*Condition de majorité de l'article 24*

La somme de 26.811,77 euros sera répartie au prorata des millièmes généraux en produits exceptionnels sur l'état des dépenses 2025.

**10 DOSSIER SHARRATT Paul et Lyndsay: Décision à prendre de faire procéder à une saisie immobilière, autorisation à donner au syndic pour diligenter une saisie et montant de la mise à prix.**

*Condition de majorité de l'article 25*

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de SHARRATT Paul et Lyndsay , propriétaires du logement lot N° 21 ( B31 sur plan).
- constate que toutes les diligences ont été mises en oeuvre, qu'un jugement de condamnation définitif a été obtenu mais que son exécution forcée s'est avérée vaine.
- constate que les sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, s'élevaient à la somme de 8187.20 € au 01/04/2025 - somme qu'il conviendra d'actualiser au moment de la vente.

Après avoir débattu, afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée générale décide de poursuivre SHARRATT Paul et Lyndsay par la voie de saisie judiciaire et 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 et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à la somme minimale de 20 000 € (correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie soit un montant de 18 187.20 euros (8187.20 € de dette + 10 000 € de frais de procédure).

L'assemblée générale 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 en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

**11 DOSSIER HAVSBORG FRANCE PLAZINIC STANKO : Décision à prendre de faire procéder à une saisie immobilière, autorisation à donner au syndic pour diligenter une saisie et montant de la mise à prix.**

*Condition de majorité de l'article 25*

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de HAVSBORG FRANCE PLAZINIC STANKO, propriétaire des logements lots N°16 (B21 sur plan) + 18 (B23 sur plan) + 19 (B24 sur plan) et des parkings lots N° 106 (1 sur plan) + 107 (2 sur plan) + 108 (3 sur plan) .
- constate que toutes les diligences ont été mises en oeuvre, qu'un jugement de condamnation définitif a été obtenu mais que son exécution forcée s'est avérée vaine.
- constate que les sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, s'élevaient à la somme de 6 917.17 € au 01/04/2025 - somme qu'il conviendra d'actualiser au moment de la vente.

Après avoir débattu, afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée générale décide de poursuivre HAVSBORG FRANCE PLAZINIC STANKO par la voie de saisie judiciaire et 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 et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à la somme minimale de 40 000 € (correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie soit un montant de 36 917.17 euros (6917.17 € de dette + 30 000 € de frais de procédure).

L'assemblée générale 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 en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

## **12 Décision à prendre de procéder aux travaux électriques nécessaires pour éviter que des surtensions individuelles entraînent la mise hors services d'autres logements**

*Condition de majorité de l'article 24*

Suite à un incident technique relatif à une surtension ayant entraîné la mise hors service électrique de 3 logements, il apparaît que les logements ne sont pas tous reliés à un disjoncteur individuel, placé dans la gaine technique.

Un même disjoncteur relie trois logements (installation d'origine depuis la construction de l'immeuble)

Les logements sont dorénavant utilisés pour un usage de longue durée, aussi les locataires consomment plus d'énergie, occasionnant des sur tensions qui font disjoncter les installations intérieures et parfois le disjoncteur individuel ou commun à trois logements placés dans la gaine technique.

Ainsi un problème survenant dans un logement peut faire disjoncter trois logements, voire occasionner des incidents en cascade sur les autres logements reliés à ce disjoncteur commun.

Pour remédier à cette difficulté, il convient de procéder aux travaux suivants : modification des tableaux électriques généraux des parties communes afin de pouvoir diviser les appartements individuellement.

Il est ici proposé deux devis :

- Entreprise LAMELEC 34
- Entreprise ARES SECURE

Après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical, l'assemblée générale décide de procéder aux travaux électriques nécessaires pour éviter que des surtensions individuelles entraînent la mise hors services d'autres logements pour un budget de 15 000 euros et mandate le conseil syndical pour élargir la consultation et décider du choix de l'entreprise qui réalisera les travaux.

Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux :

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent 360 € TTC soit 2.4 % du montant TTC des travaux.

Modalités des travaux et du financement.

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : à déterminer en assemblée générale
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des millièmes généraux.
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :  
Nombres d'appels de fonds : 1 et date d'exigibilité : 1er mai 2025

- autorise le syndic à passer commande.

En application de l'article 5 du décret du 27 mai 2004, le paiement des travaux incombe à celui, vendeur ou acquereur, qui est copropriétaire à la date de l'exigibilité.

**13 Décision à prendre de ne pas procéder à l'embauche d'un nouveau salarié et de remplacer les prestations prévues initialement par la souscription d'un contrat avec une entreprise qui réalisera les prestations de nettoyage des parties communes avec un service de conciergerie.**

*Condition de majorité de l'article 25*

Suite au licenciement de Monsieur Amouroux le syndic des copropriétaires est invité à se prononcer sur le refus de procéder à l'embauche d'un nouveau salarié et de remplacer les prestations prévues initialement par la souscription d'un contrat avec une entreprise qui réalisera les prestations de nettoyage des parties communes avec un service de conciergerie selon les conditions suivantes (selon le devis de l'entreprise All Clean 34 en annexe de la présente convocation) :

\* Nettoyage des communs :

- 2 fois par semaine / 2h30, les Lundis et Jeudis (HORS JOURS FERIES)

\* Conciergerie :

- Présence d'un Agent afin de faire l'accueil des résidents (Agent spécifique à ce poste)  
9h 12h Lundi, Mardi, Jeudi et Vendredi

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical, refuse de procéder à l'embauche d'un nouveau salarié et de remplacer les prestations prévues initialement par la souscription d'un contrat avec une entreprise qui réalisera les prestations de nettoyage des parties communes avec un service de conciergerie pour un budget annuel de 31 262.40 € TTC et de mandater le conseil syndical pour élargir la consultation et retenir l'entreprise qui sera retenue pour effectuer les prestations.

Le budget a été modifié en conséquence.

**14 Point d'information sur le PPPT.**

*Condition de majorité de l'article sans vote*

**15 Réflexion sur les modalités d'occupation et d'utilisation de la salle de petit-déjeuner suite au départ de Vacanceole.**

*Condition de majorité de l'article sans vote*

**16 Examen de la demande d'un propriétaire : Monsieur LAPERROUZE de la SCI CHRISTINA propriétaire du logement B64 pour l'obtention de la salle de réunion, au rez de chaussée du "Fonsérane" pour 2 jours par semaine.**

*Condition de majorité de l'article 25*

Après avoir pris connaissance du courriel de demande de M. LAPERROUZE de la SCI CHRISTINA (propriétaire) et du courrier de M. MUNOZ (locataire) en annexes et après avoir entendu l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide d'accéder à la demande de M LAPERROUZE de la SCI CHRISTINA.

**17 Discussion concernant la dépose des installations de climatisation collective situées sur le toit, actuellement à l'arrêt.**

*Condition de majorité de l'article sans vote*

**18 Décision à prendre d'annuler la décision N°17 de l'AG du 16/05/2023**

*Condition de majorité de l'article 25*

Annulation de la résolution N° 17 de l'AG du 16 mai 2023 autorisant la pose d'unité individuelle de climatisation en toiture et d'utiliser les gaines communes existantes.

**19 Décision à prendre d'autoriser les copropriétaires à placer l'unité extérieure de climatisation sur leur balcon.**

*Condition de majorité de l'article 25*

Après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical, l'assemblée générale décide d'autoriser les copropriétaires à placer l'unité extérieure de climatisation sur leur balcon.

**20 Décision à prendre d'adopter le règlement intérieur de la copropriété Le Fonserane qui sera remis à chaque copropriétaire et affiché dans le hall.**

*Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée générale après avoir délibérée approuve le règlement joint à la présente convocation.

Ce règlement devra obligatoirement être annexé au contrat de location du locataire.

**21 Point d'information sur la scission de copropriété**

*Condition de majorité de l'article sans vote*

Nouveaux actes individuels de propriété en attente suite à la division des parcelles de la propriété du Château de la Devèze et la création de l'A S L.

**22 Points divers à la demande du conseil syndical (courrier du 01/02/2025 en annexe).**

*Condition de majorité de l'article sans vote*

Les copropriétaires sont invités à prendre connaissance du courrier du conseil syndical du 01/02/2025 en annexe de la présente convocation pour information et réflexion avant l'assemblée générale.



**OPALEO**

AGENCE DE COMPTABILITÉ

## ANALYSE COMPTABLE

EXERCICE

Du 01/01/2024 AU 31/12/2024



www.opaleo.fr

# OPALEO

60 Rue des Charbonniers 34200 SETE

Tél. : 04.48.20.04.70

Fax :

www.opaleo.fr

www.opaleo.fr

RCS 504048075 Carte prof. CPI34032018000034459 Délivrée par CCI HERAULT SIRET 50404807500031 APE 6832Z TVA INTRA.

0006 - LE FONSERANE  
190 RUE DES CHRISTOLS  
34500 BEZIERS

## ETAT DES DEPENSES

du 01/01/2024 Au 31/12/2024

A SETE, le 04/03/2025

Charges immeubles	Montant	Total	Part locative	Dont TVA
<b>0200 Pr. sol/P.C Générales</b>				
<b>Charges locatives</b>				
<b>60106000 Eau nettoyage+WC+Esp verts L</b>				
31/12/2024 SDC SYNDICAT PRINCIPAL DEVEZE - CHARGES ASL 2024	832.59	832.59	832.59	61.92
<b>60202000 Electricité parties communes L</b>				
01/01/2024 EXTOURNE FNP DU 18/12 AU 31/12/23	-5000.00			
19/01/2024 EDF ENTREPRISES - FACTURE DU 19.01.2024	16757.35			
17/02/2024 EDF ENTREPRISES - FACTURE DU 17.02.2024	15519.71			
19/03/2024 EDF ENTREPRISES - FACTURE DU 19.03.2024	15398.00			
18/04/2024 EDF ENTREPRISES - FACTURE DU 18.04.2024	7037.58			
19/05/2024 EDF ENTREPRISES - FACTURE DU 19.05.2024	2972.90			
18/06/2024 EDF ENTREPRISES - FACTURE DU 18.06.2024	2059.87			
04/07/2024 EDF ENTREPRISES - BOUCLIER TARIFAIRE 2023	-2580.47			
19/07/2024 EDF ENTREPRISES - FACTURE DU 19.07.2024	1067.87			
14/08/2024 EDF ENTREPRISES - AVANCE BOUCLIER TARIFAIRE 2024	-2837.88			
18/09/2024 EDF ENTREPRISES - FACTURE DU 18/09/2024	2291.51			
19/10/2024 EDF ENTREPRISES - FACTURE DU 19/10/2024	2209.87			
19/11/2024 EDF ENTREPRISES - FACTURE DU 19/11/2024	5048.24			
27/11/2024 EDF ENTREPRISES - A VOIR DU 27/11/2024	-5048.24			
27/11/2024 EDF ENTREPRISES - FACTURE DU 27/11/2024	900.90			
27/11/2024 EDF ENTREPRISES - FACTURE DU 27/11/2024	3305.12			
13/12/2024 EDF ENTREPRISES - FACTURE DU 13/12/2024	0.48			
19/12/2024 EDF ENTREPRISES - FACTURE DU 19/12/2024	8767.71			
31/12/2024 REAFF. CONSO INDIV OCT NOV DEC 24 - 46714 KW	-9443.73	58426.79	58426.79	10548.24
<b>61300100 Contrat vidéosurveillance</b>				
13/03/2024 LOCAM - MARS 2024	353.58			
28/03/2024 LOCAM - FRAIS DE DOSSIER	72.00			
31/12/2024 LOCATION 01/04/24 AU 31/12/24	3575.26	4000.84	4000.84	68.07
<b>61302000 Location compteur eau commun</b>				
31/12/2024 REAFF. 1 COMPTEUR COMMUN 2024	11.08	11.08	11.08	1.45
<b>61400000 Maintenance VMC</b>				
10/12/2024 SECHE - ENTRETIEN 3 VMC	372.17	372.17	372.17	33.83
<b>61400700 Contrat espaces verts</b>				
07/03/2024 CAUSERA - 1ER TRIMESTRE 2024	1227.60			
04/06/2024 CAUSERA - 2EME TRIMESTRE 2024	1227.60			

# ETAT DES DEPENSES (Suite)

du 01/01/2024 Au 31/12/2024

Copropriété : 0006 - LE FONSERANE

Charges immeubles		Montant	Total	Part locative	Dont TVA
05/09/2024	CAUSERA - 3EME TRIMESTRE 2024	1227.60			
16/12/2024	CAUSERA - 4EME TRIMESTRE 2024	1227.60	4910.40	4910.40	818.40
<b>61442000 Contrat maintenance portail L</b>					
05/01/2024	ACAF - ENTRETIEN PORTAIL 2024	670.49	670.49	670.49	111.75
<b>61502000 Entretien et rép. locative</b>					
01/01/2024	JEAN BARTHES - PANNE SUR LA PORTE D ENTREE INTER 16.11 2023	784.88			
01/01/2024	SERRURERIE SETOISE - REMISE EN ETAT PORTE D ENTREE SUITE A VANDALISME 2023	918.50			
29/01/2024	JEAN BARTHES - PANNE SUR L INTERPHONE DE LA RESIDENCE	244.97			
30/09/2024	LAMELEC 34 - ACOMPTE MISE HORS TENSION CLIM	116.00			
31/10/2024	BLANC - ACHAT MATERIEL	934.32			
09/11/2024	LAMELEC 34 - VERIF CONFORMITE SPOTS + REPL. AMPOULES	880.00			
13/11/2024	LAMELEC 34 - MISE EN SECURITE DES INTALLATIONS ELECTR	174.00			
19/11/2024	BLANC - ACHAT PINCE RAMASSAGE DECHETS	27.68			
31/12/2024	NDF DIVERS - REMPLACEMENT DES SERRURES PARTIES COMMUNES	489.28	4569.63	4569.63	459.32
<b>61700000 Charges du synd.principal ASL</b>					
03/07/2024	SDC SYNDICAT PRINCIPAL DEVEZE - APPEL DE FONDS 2024	20967.67			
31/12/2024	Annulation appel de fonds 2024	-20967.67			
31/12/2024	SDC SYNDICAT PRINCIPAL DEVEZE - CHARGES ASL 2024	1904.01	1904.01	1904.01	240.29
<b>64100000 Salaires</b>					
31/10/2024	SALAIRE OCTOBRE 2024	359.68			
30/11/2024	SALAIRE NOVEMBRE 2024	1364.16			
31/12/2024	SALAIRE DECEMBRE 2024	1597.54	3321.38	3321.38	0.00
<b>64200000 Charges patronnales</b>					
31/10/2024	SALAIRE OCTOBRE 2024	37.31			
30/11/2024	SALAIRE NOVEMBRE 2024	232.23			
31/12/2024	SALAIRE DECEMBRE 2024	444.28	713.82	713.82	0.00
<b>Total Charges locatives</b>			<b>79733.20</b>	<b>79733.20</b>	<b>12343.27</b>
<b>Charges propriétaires</b>					
<b>60601000 ACHAT BOITES AUX LETTRES</b>					
21/11/2024	NDF DIVERS - ACHAT BLOC BOITES AUX LETTRES	758.40	758.40	0.00	126.40
<b>61400100 CONTRAT TOITURE</b>					
08/08/2024	LANGUEDOC ETANCHEITE - ENTRETIEN TOITURE	1650.00	1650.00	0.00	150.00
<b>61504000 Ent. Petite Rep Communs NR</b>					
08/08/2024	LANGUEDOC ETANCHEITE - REPRISE DE JOINTS DE DILATATION	418.00			
21/11/2024	NDF DIVERS - ACHAT MATERIEL POUR GARDIEN	462.33	880.33	0.00	38.00
<b>61601000 Assurance Multirisque P</b>					
01/01/2024	EXTOURNE CCA ASSURANCE 01/01/24-30/04/24	1163.33			
09/04/2024	ANDRIEUX CABINET MMA MULTIRISQ - ASSURANCE 01.05.2024 - 30.04.2025	3699.00			
31/12/2024	CCA ASSURANCE 01/01/25-30/04/25	-1233.00	3629.33	0.00	0.00
<b>62100000 Honoraires Syndic P</b>					
01/01/2024	OPALEO HONORAIRES SYNDIC - Honoraires Jan 24-Mar 24	5750.00			
01/04/2024	OPALEO HONORAIRES SYNDIC - Honoraires Avr 24-Jui 24	5750.00			
13/05/2024	OPALEO HONORAIRES SYNDIC - Régul hono 28/04/24-30/06/24	144.18			
01/07/2024	OPALEO HONORAIRES SYNDIC - Honoraires Jui 24-Sep 24	5955.00			
01/10/2024	OPALEO HONORAIRES SYNDIC - Honoraires Oct 24-Dec 24	5955.00	23554.18	0.00	3925.69
<b>62105000 Timbres courriers copropriétéP</b>					
01/03/2024	OPALEO HONORAIRES SYNDIC - Frais postaux 26/01/24-01/03/24	1.82			

# ETAT DES DEPENSES (Suite)

du 01/01/2024 Au 31/12/2024

Copropriété : 0006 - LE FONSERANE

<i>Charges immeubles</i>		<i>Montant</i>	<i>Total</i>	<i>Part locative</i>	<i>Dont TVA</i>
17/05/2024	OPALEO HONORAIRES SYNDIC - Frais postaux du 02/03 au 17/05/24	26.43			
26/07/2024	OPALEO HONORAIRES SYNDIC - Frais postaux du 18/05/24-26/07/24	16.37			
27/09/2024	OPALEO HONORAIRES SYNDIC - Frais postaux 27/07/2024-27/09/2024	9.44			
27/11/2024	OPALEO HONORAIRES SYNDIC - Frais postaux 28/09/24-27/11/24	3.70	57.76	0.00	0.00
<b>62303000 Hono. avocat sur impayés pro.P</b>					
01/01/2024	OPPOSITION RUEL	185.32			
12/02/2024	DIAZ VALLAT - PROVISION SUR HONO - DOSSIER HUGUES	360.00			
12/02/2024	DIAZ VALLAT - PROVISION SUR HONO - DOSSIER PERONNET	384.00			
12/02/2024	DIAZ VALLAT - PROVISION SUR HONO - DOSSIER LABOUSSET	384.00			
11/03/2024	DIAZ VALLAT - PROVISION SUR HONO - DOSSIER COX	1057.00			
22/03/2024	DIAZ VALLAT - PROVISION SUR HONO - DOSSIER HAVSBORG	372.00			
25/03/2024	DIAZ VALLAT - PROVISION SUR HONO - DOSSIER NEWELL	360.00			
11/04/2024	HOBSON - TRADUCTION - CORRIGAN	162.00			
16/04/2024	SCP DALMIER JAN TIXIER - ATTESTATION D ACCOMPLISS - CORRIGAN	109.77			
20/04/2024	GIMENEZ PATRICIA - ACTE D ACCOMPLISSEMENT - COX	691.58			
18/05/2024	DIAZ VALLAT - PROVISION SUR HONO DOSSIER PERONNET	1033.00			
24/06/2024	DIAZ VALLAT - PROVISION SUR HONO DOSSIER COX	180.00			
29/06/2024	DIAZ VALLAT - PROVISION SUR HONO - DOSSIER HAVSBORG	1036.20			
24/07/2024	DIAZ VALLAT - ASSIGNATION FONDS DE RECOUVREMENT NEWELL	1033.00			
03/08/2024	GIMENEZ PATRICIA - DOSSIER PAINDA VOINE	236.45			
24/09/2024	OPPOSITION RUEL PERCEPTION FONDS	-185.32			
09/10/2024	GIMENEZ PATRICIA - FRAIS DOSSIER CORRIGAN	240.32			
09/10/2024	GIMENEZ PATRICIA - ASSIGNATION NEWELL	845.62			
16/10/2024	HOBSON - TRADUCTION AFFAIRE CORRIGAN	423.60			
01/11/2024	DIAZ VALLAT - OUVERTURE DOSSIER BOTTOMLEY	384.00			
01/11/2024	DIAZ VALLAT - OUVERTURE DOSSIER HUGHES	408.00			
26/11/2024	DIAZ VALLAT - CONCLUSION PERONNET ET PAINDA VOINE	420.00	10120.54	0.00	1452.71
<b>62305000 Honoraires Autre Intervenant</b>					
21/10/2024	FIDUCIAL CONSULTING - 4EME TRIMESTRE 2024	204.00	204.00	0.00	34.00
<b>62400000 Frais Conseil Syndical</b>					
22/10/2024	NDF DIVERS - MR TAILLAUMARD DEPL. REUNION DU 11/10/24	239.13	239.13	0.00	0.00
<b>62500000 Charges principal ASL pro P</b>					
03/07/2024	SDC SYNDICAT PRINCIPAL DEVEZE - APPEL DE FONDS 2024	864.67			
31/12/2024	Annulation appel de fonds 2024	-864.67			
31/12/2024	SDC SYNDICAT PRINCIPAL DEVEZE - CHARGES ASL 2024	846.23	846.23	0.00	128.08
<b>62611000 Frais archives</b>					
09/01/2024	PRO.ARCHIVES - ARCHIVES 2024	543.08			
19/12/2024	PRO.ARCHIVES - CONSERVATIONS ARCHIVES	561.06	1104.14	0.00	184.02
<b>62612000 Timbres Convoc+PV+appels P</b>					
01/01/2024	EXT CCA - FRAIS ADF 01012024	10.52			
23/01/2024	ATHOME - FRAIS RELANCE 18012024	32.06			
14/02/2024	ATHOME - FRAIS MED 14022024	59.64			
01/03/2024	ATHOME - FRAIS CONVOC AG 28032024	803.43			
07/03/2024	ATHOME - FRAIS MED 04032024	43.62			
19/03/2024	ATHOME - FRAIS ADF 01042024	10.54			
15/05/2024	ATHOME - FRAIS PV AG 28032024	629.51			
17/06/2024	ATHOME - FRAIS ADF 01072024	9.97			
24/07/2024	ATHOME - FRAIS RELANCE 19072024	26.14			
22/08/2024	ATHOME - FRAIS MED 20082024	64.08			

# ETAT DES DEPENSES (Suite)

du 01/01/2024 Au 31/12/2024

Copropriété : 0006 - LE FONSERANE

<i>Charges immeubles</i>		<i>Montant</i>	<i>Total</i>	<i>Part locative</i>	<i>Dont TVA</i>
17/09/2024	ATHOME - FRAIS MED 12092024	32.04			
20/09/2024	ATHOME - FRAIS ADF 01102024	7.68			
18/10/2024	ATHOME - FRAIS RELANCE 15102024	19.94			
20/11/2024	ATHOME - FRAIS MED 14112024	93.42			
11/12/2024	ATHOME - FRAIS MED 061224	52.50	1895.09	0.00	71.68
<b>62614000 Photocopies convoc+PV+appels P</b>					
01/01/2024	EXT CCA - FRAIS ADF 01012024	4.52			
23/01/2024	ATHOME - FRAIS RELANCE 18012024	9.30			
14/02/2024	ATHOME - FRAIS MED 14022024	36.54			
07/03/2024	ATHOME - FRAIS MED 04032024	26.10			
19/03/2024	ATHOME - FRAIS ADF 01042024	4.12			
31/03/2024	ATHOME - FRAIS CONVOC AG 28032024	519.12			
31/05/2024	ATHOME - FRAIS PV AG 28032024	192.60			
17/06/2024	ATHOME - FRAIS ADF 01072024	4.22			
24/07/2024	ATHOME - FRAIS RELANCE 19072024	8.10			
22/08/2024	ATHOME - FRAIS MED 20082024	41.76			
17/09/2024	ATHOME - FRAIS MED 12092024	20.88			
20/09/2024	ATHOME - FRAIS ADF 01102024	3.11			
18/10/2024	ATHOME - FRAIS RELANCE 15102024	7.20			
20/11/2024	ATHOME - FRAIS MED 14112024	67.86			
11/12/2024	ATHOME - FRAIS MED 061224	36.54	981.97	0.00	163.66
<b>66201000 Frais bancaires</b>					
31/01/2024	JANVIER 2024	17.90			
29/02/2024	FEVRIER 2024	3.75			
29/03/2024	MARS 2024	12.05			
30/04/2024	AVRIL 2024	17.05			
30/05/2024	MAI 2024	3.15			
28/06/2024	JUN 2024	14.10			
31/07/2024	JUILLET 2024	15.95			
30/08/2024	AOUT 2024	2.85			
30/09/2024	SEPTEMBRE 2024	3.95			
31/10/2024	OCTOBRE 2024	16.70			
29/11/2024	NOVEMBRE 2024	14.40			
31/12/2024	DECEMBRE 2024	6.45	128.30	0.00	0.00
<b>67800000 CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>					
18/11/2024	REGUL PAIEMENT NOTAIRE LAWLOR	-30.00			
31/12/2024	ARRONDIS DE REPARTITION	0.12	-29.88	0.00	0.00
<b>67801200 ACTE DE VANDALISME AMOUROUX</b>					
31/12/2024	ALTEA SECURITE - SURVEILLANCE SUITE DEGRADATION EMPLOYE IMMEUBLE DU 30/12/24 AU 01/01/25	797.28	797.28	0.00	132.88
<b>Total Charges propriétaires</b>			<b>46816.80</b>	<b>0.00</b>	<b>6407.12</b>
Pr. sol/P.C Générales (2) à répartir en 100000 parts			<b>126550.00</b>	<b>79733.20</b>	<b>18750.39</b>
<b>0500 Charges unitaires</b>					
<b>61301000 Location Entret. compteur eauL</b>					
16/01/2024	ISTA CID - LOCATION COMPTEUR 2024	1173.95			
31/12/2024	REAFF. 1 COMPTEUR COMMUN 2024	-11.08	1162.87	1162.87	194.21
<b>61400800 Contrat téléphonie wifi</b>					
01/10/2024	SRM - 4EME TRIMESTRE 2024	417.60	417.60	417.60	69.60

# ETAT DES DEPENSES (Suite)

du 01/01/2024 Au 31/12/2024

Copropriété : 0006 - LE FONSERANE

<i>Charges immeubles</i>	<i>Montant</i>	<i>Total</i>	<i>Part locative</i>	<i>Dont TVA</i>
<b>6159900 Entretien rép unitaire prop.</b>				
30/09/2024 LAMELEC 34 - ACOMPTE POSE SOUS COMPTEURS ELECTRIQUES	5356.00			
13/11/2024 LAMELEC 34 - COMPTEUR DIVISIONNAIRE	8034.00	13390.00	0.00	0.00
<b>Charges unitaires (5) à répartir en 105 parts</b>		<b>14970.47</b>	<b>1580.47</b>	<b>263.81</b>
<b>7100 EAU FROIDE</b>				
<b>60114000 Consommation eau appartementsL</b>				
31/12/2024 SDC SYNDICAT PRINCIPAL DEVEZE - CHARGES ASL 2024	13644.44	13644.44	13644.44	1014.73
<b>EAU FROIDE (1) à répartir en 3741 M3</b>		<b>13644.44</b>	<b>13644.44</b>	<b>1014.73</b>
<b>7300 ELECTRICITE INDIVIDUELLE</b>				
<b>60234000 EDF Conso. Individuelles</b>				
31/12/2024 REAFF. CONSO INDIV OCT NOV DEC 24 - 46714 KW	9443.73	9443.73	9443.73	1568.97
<b>ELECTRICITE INDIVIDUELLE (2) à répartir en 46714 Kwh</b>		<b>9443.73</b>	<b>9443.73</b>	<b>1568.97</b>

<b>TOTAL GENERAL</b>	<i>Charges</i>	<i>Dont TVA</i>
Total des charges	164608.64	21597.90
Part locative	104401.84	15190.78
Part propriétaire	60206.80	6407.12



**OPALEO**

60 Rue des Charbonniers  
34200 SETE  
Tel.: 04.48.20.04.70 Fax:

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

LE FONSERANE (0006)  
100 RUE DES CHRISTOLS  
34300 BEZIERS

SETE, le 04 Mars 2025

- 2 -  
15:17:37  
MBO

**SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 31/12/2024**

Nom du copropriétaire	A		B		C	D = A+B+C	E	F	G = E-F		H = D+G	
	Débit	Crédit	Appels et divers dépenses	Règlements et divers recettes					Solde en fin d'exercice	Charges réparties	Appels de la période	Solde de répartition
0003 ALLOT VINCENT & LAETITIA		290.58	1738.41	1447.83	0.00	1618.53	1562.56	55.97	55.97	55.97	498.85	
0001 ANNIC THOMAS	16.52		2196.66	2581.47	-368.29	1145.87	1276.43	-130.56	498.85		43.26	
0004 ANNUNZIATA CELINE		322.36	2242.23	1963.13	-43.26	0.00	0.00	0.00	139.83		363.30	
0002 ANTOINET - PEILLON SAMUEL & ANGELINE		432.19	1392.88	960.69	0.00	1092.82	1232.65	-139.83	139.83			
0005 ARMAGANIAN CHRISTOPHER		273.84	2834.17	2560.33	0.00	2153.04	2516.34	-363.30	363.30			
0009 BANQUET DAVID & SABRINA		423.53	1827.26	1183.73	220.00	1703.09	1428.80	274.29	494.29	494.29		
0011 BATLLE THIERRY		373.37	2124.27	1530.90	220.00	1453.12	1689.97	-236.85				
0017 BELOUNIS - BEKKAIRI KARIM ET ZAHRA		441.31	1841.32	1400.01	0.00	1377.03	1376.63	50.40	50.40	50.40	16.85	
0007 BERARD PATRICE		517.35	1431.61	914.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
0103 BERGES DU SOLEIL		289.35	1623.24	1290.95	42.94	1612.73	1447.39	165.34	208.28	208.28		
0006 BOESSIGER FRANCK		573.76	1417.68	843.92	0.00	1129.29	1257.45	-128.16			128.16	
0010 BONAR NIGEL & JULIE		219.78	1579.04	1773.28	-414.02	1700.95	1412.96	287.99			126.03	
0014 BONVALLET & LOULERGUE		446.74	1599.75	1123.01	30.00	1181.08	1310.28	-129.20			99.20	
0012 BOTTOMLEY CLAUDE		282.05	2996.62	2714.57	0.00	2194.96	2432.79	-237.83			237.83	
0108 BOUVIER PATRICK		172.45	1687.72	1515.27	0.00	1818.23	1511.87	306.36	306.36	306.36		
0024 CABRISSEAU PEGUY		362.41	1830.98	1468.57	0.00	1302.11	1435.13	-133.02			133.02	
0105 CACACE/ROLAND HUMBERTO/CELINE	0.00		0.00	0.00	0.00	4128.61	4752.54	-623.93			623.93	
0027 CAPPER BROJINDER & GERALDINE		775.74	5815.02	5039.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
0018 CHANCEAUX DAMIEN		394.63	1457.83	1063.20	0.00	1315.14	1373.89	-58.75			58.75	
0020 CHARRON THIERRY & SYLVIE	84.06		1552.35	1174.49	0.00	2291.13	2329.85	-38.72			585.36	
0122 CHRISTINA		377.86	2040.02	1500.00	624.08	1348.48	1386.97	-38.49			130.09	
0021 CICHOCKI BENOIT		417.60	1583.05	996.87	168.58	1489.91	1274.02	215.89			391.46	
0015 CLEARY JOHN		224.37	1596.25	1196.31	175.57	1887.70	2120.32	-232.62			232.62	
0026 COLLOREC STEPHAN	256.52		2481.37	2737.89	0.00	1560.26	1394.70	165.56			165.56	
0017 COMBES BERNARD ET PASCALE		395.23	1558.17	1162.94	0.00	1255.66	1364.52	-108.86			108.86	
0125 COMTE DAVID	0.00		0.00	0.00	0.00	1386.31	1373.21	13.10			13.10	
0113 CORNILLE BERNARD	16496.76		1549.06	1175.31	0.00	1407.66	1483.83	-76.17			76.17	
0016 CORNISH LANCE	1856.83		1659.68	971.35	0.00	14795.96	0.00	0.00			14795.96	
0019 CORRIGAN JAMES		688.33	984.19	2684.99	0.00	1209.18	1288.40	-79.22			3604.47	
0022 COX CHRISTINA MARY			1826.86	410.88	0.00	2625.37	2822.43	-197.06			95.06	
0121 DA COSTA AZEVEDO	0.00		512.88	1063.62	102.00	1516.11	1345.00	171.11			171.11	
0030 DAGUE OLIVIER		444.85	1508.47	1063.62	0.00	1260.48	1347.71	-87.23			132.77	
0028 DAVID CEDRIC		303.14	1736.41	1213.27	220.00	1297.75	1432.44	-134.69			2078.13	
0028 DELANEY & HUDNER IVOR & ROIS		3177.76	1864.53	630.21	-1943.44	1226.14	1346.87	-120.73			1977.84	
0033 DELANEY HUDNER IVOR & ROISIN		3062.30	1758.19	553.00	-1857.11	2768.57	2615.99	152.58			152.58	
0034 DESPREZ FRANCK		444.32	2932.55	1688.23	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00	
0031 DI PASQUALE ANNONCIADE RITA		466.30	1760.37	1688.90	-394.83	0.00	0.00	0.00			152.58	
0029 DI PASQUALE SAUVEUR & EVELYN		438.31	1663.71	1225.40	0.00	0.00	0.00	0.00			394.83	



OPALEO

60 Rue des Charbonniers  
34200 SETE B  
Tel: 04.48.20.04.70 Fax:

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

LE FONSERANE (0006)  
100 RUE DES CERISTOLS  
34300 BEZIERS

SETE, le 04 Mars 2025

- 4 -  
15:17:37  
MBO

SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 31/12/2024

Nom du copropriétaire	A		B		C		D = A+B-C		E		F		G = E-F		H = D+G		H = D+G	
	Solde en débit d'exercice		Apreils et divers dépenses		Règlements et divers recettes		Solde au fin d'exercice		Charges réparties		Apreils de la période		Solde de répartition		Débit		Crédit	
	Débit	Créditeur																
0109 MERMILLOD-BLARDET MARIANNE		359.68	1666.57		1306.89	0.00	1490.72	1254.51	0.00	0.00	0.00	-236.21	236.21					
0066 MERVANT ERIC		131.69	1916.91		1785.22	0.00	1530.83	1133.16	0.00	0.00	0.00	-397.67	397.67					
0112 MERZOUGUI RADJAA	284.86	0.00	1921.25		2206.11	0.00	1495.00	1489.50	0.00	0.00	0.00	-5.50	5.50					
0120 MICHAUT JESSICA	0.00		375.36		750.72	-375.36	1418.69	1364.62	0.00	0.00	0.00	-54.07	429.43					
0062 MILLION MICKAEL		453.87	1407.06		953.19	0.00	1246.83	1369.04	0.00	0.00	0.00	122.21						
0067 MOUGIN MARIO & ISABELLE		161.91	3230.58		3068.67	0.00	2698.60	2160.72	0.00	0.00	0.00	-537.88	537.88					
0070 NATTEL JEAN SEBASTIEN	6454.74		1702.09		0.00	8156.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8156.83					
0068 NER PASCAL		536.96	1414.59		877.63	0.00	1254.36	1165.76	0.00	0.00	0.00	-88.60	88.60					
0069 NEWELL IAN ET DIANE	1275.34		1892.86		3541.12	-372.92	1288.40	1214.84	0.00	0.00	0.00	-73.56	446.48					
0071 NICOLI JEAN MARIE & MICHELE		520.65	2665.86		2826.72	-681.51	2361.68	2139.07	0.00	0.00	0.00	-222.61	904.12					
0072 O ROURKE MARY	206.71		1739.71		1946.42	0.00	1546.24	1179.55	0.00	0.00	0.00	-366.69	366.69					
0077 PAILLARD DELPHINE & FREDERIC		425.93	1412.66		986.73	0.00	1252.43	1450.70	0.00	0.00	0.00	198.27	198.27					
0079 PAROT HERVE & MARIE CLAIRE		390.51	1479.52		1089.01	0.00	1313.44	1617.59	0.00	0.00	0.00	304.15	304.15					
0073 PATTIN NICOLAS		478.93	1783.08		1304.15	0.00	1339.61	1450.76	0.00	0.00	0.00	111.15	111.15					
0128 PERON MARYLOU	0.00		0.00		0.00	0.00	1258.95	1160.49	0.00	0.00	0.00	-87.08	87.08					
0076 PERONNET & PAINDAVOINE STEPHANE ET VALER	591.67		1776.31		1109.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1163.36					
0075 PERRIN SOPHIE		321.35	1174.31		852.96	0.00	1327.13	1399.17	0.00	0.00	0.00	72.04	72.04					
0074 PIASENTIN		320.60	1493.21		1172.61	0.00	1376.51	1253.34	0.00	0.00	0.00	-123.17	123.17					
0127 POISSON CHRISTOPHE	0.00		0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
0124 RAFFIN EVELYNE	0.00		0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
0083 ROSSIGNOL & LEGER LAURENT & S		401.89	1341.75		939.86	0.00	1283.48	1294.17	0.00	0.00	0.00	-62.83	62.83					
0082 RUBI YOHAN ET ALEXANDRA	6.87		3172.51		3179.38	0.00	2860.53	2878.02	0.00	0.00	0.00	17.49	17.49					
0081 RUEL CHRISTIAN	185.32		185.32		716.65	-346.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
0090 SADY VANESSA & LUDOVIC		367.62	2785.66		2418.04	0.00	2467.83	2300.56	0.00	0.00	0.00	-167.27	167.27					
0084 SCHWARTZ ARNAUD		528.08	1625.64		754.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
0086 SECRETAN LENA & CHRISTOPHE		713.21	2771.80		2752.99	-694.40	2463.09	2452.74	0.00	0.00	0.00	-10.35	704.75					
0088 SELIBARD & PASTANELLA		391.96	1721.27		1329.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
0087 SHARRATT PAUL & LINDSAY	5867.14		3158.46		1796.09	7229.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
0085 SIGNOVERT MARIA & CYRILLE		438.16	1432.26		994.10	0.00	2494.28	2286.52	0.00	0.00	0.00	-207.76	7021.75					
0089 SUARD ISABELLE EPOUSECARFANTAN		175.24	2821.11		2645.87	0.00	1268.79	1156.96	0.00	0.00	0.00	-111.83	111.83					
0095 TAILLAUMARD MAURICE ET ELISE		386.94	1476.79		1476.79	0.00	1480.26	189.92	0.00	0.00	0.00	119.71	189.92					
0091 TALLUAULT ALEX & KALALA		40.05	1715.78		1675.73	0.00	1555.55	1111.05	0.00	0.00	0.00	-444.50	444.50					
0094 TARTAS DIDIER & ANNE CATHERINE		451.22	2002.14		1550.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
0093 TAZIBT ABOU EL FOUTOUH & FARIDA		517.39	2617.55		2100.16	0.00	2314.05	2004.02	0.00	0.00	0.00	-310.03	310.03					
0092 TOCQUEVILLE ALAIN		395.97	1716.84		1320.87	0.00	1540.99	1447.50	0.00	0.00	0.00	-93.49	93.49					
0096 VERDET FREDERIC & HELENE	17.85		1429.83		1411.98	0.00	1239.60	1364.82	0.00	0.00	0.00	125.22	125.22					
0098 VEZINHET LOUIGUETTE & GABRIEL		462.21	462.21		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
0097 VIGNEAULT FLORENCE & P	336.38		1514.92		1178.54	0.00	1348.84	1144.11	0.00	0.00	0.00	-204.73	204.73					

OPALEO

60 Rue des Charbonniers  
34200 SETE  
Tel.: 04.48.20.04.70 Fax:

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES  
LE FONSERANE (0006)  
100 RUE DES CHRISTOLS  
34500 BEZIERS

SETE, le 04 Mars 2025

- 5 -  
15:17:37  
MBO

**SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 31/12/2024**

Nom du copropriétaire	A		B	C	D = A+B-C	E	F	G = E-F	H = D+G	
	Solde en débit d'exercice		Appels et divers dépenses	Règlements et divers recets	Solde en fin d'exercice	Charges réparties	Appels de la période	Solde de répartition	Débit	Créditeur
0100 WICQUART CHANTAL 0099 WILLIAMS MARK	Débit	402.34	1608.01	1205.67	0.00	1422.15	1429.55	-7.40	7.40	
	Créditeur	404.75	2343.93	1939.18	0.00	73.40	88.70	-15.30	15.30	
		34845.38	208890.57	166723.35	34164.52	164609.05	172130.27	-7521.22	49190.92	22547.62



**ANNEXE 3**  
**CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES**

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2024 au 31/12/2024  
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2026 au 31/12/2026

	N - 1		N		N + 1		N + 2	
	Ex. Prévisionnel approuvé	Ex. Choix Budget voté	Ex. Choix Budget voté	Ex. Choix Budget voté	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter	Budget Prévisionnel à voter
<b>02 Pr. sol/P.C Générales</b>								
<b>0201 Charges locatives</b>								
60106000 Eau nettoyage+ WC+ Esp verts L	1141.66	1200.00	1200.00	832.59	1200.00	1200.00	1200.00	
60202000 Electricité parties communes L	14065.89	18000.00	18000.00	58426.79	18000.00	18000.00	18000.00	
61300100 Contrat vidéosurveillance	0.00	3850.00	3850.00	4000.84	3850.00	3850.00	3850.00	
61302000 Location compteur eau commun	10.44	10.00	10.00	11.08	10.00	10.00	10.00	
61400000 Maintenance VMC	5402.34	2300.00	2300.00	372.17	2300.00	2300.00	2300.00	
61400700 Contrat espaces verts	4766.40	4800.00	4800.00	4910.40	4800.00	4800.00	4800.00	
61402000 Contrat. esplo. menage+ rép. L	0.00	7500.00	7500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
61442000 Contrat maintenance portail L	643.39	650.00	650.00	670.49	650.00	650.00	650.00	
61445000 Vérification des extincteurs L	0.00	150.00	150.00	0.00	150.00	150.00	150.00	
61502000 Entretien et rép. incative	6287.17	5000.00	5000.00	4569.63	5000.00	5000.00	5000.00	
61537000 Entretien des espaces verts L	1848.00	1500.00	1500.00	0.00	1500.00	1500.00	1500.00	
61553000 Réparations portail L	0.00	1500.00	1500.00	0.00	1500.00	1500.00	1500.00	
61700000 Charges du synd principal ASL	1169.21	1500.00	1500.00	1904.01	1500.00	1500.00	1500.00	
64100000 Subites	0.00	7500.00	7500.00	3321.38	30000.00	30000.00	30000.00	
64200000 Charges patronales	0.00	0.00	0.00	713.82	0.00	0.00	0.00	
<b>0202 Charges propriétaires</b>								
60601000 ACHAT BOITES AUX LETTRES	0.00	0.00	0.00	738.40	0.00	0.00	0.00	
61400100 CONTRAT TOITURE	1650.00	1650.00	1650.00	1650.00	1650.00	1650.00	1650.00	
61504000 Ent. Petite Rep Commune NR	515.75	2000.00	2000.00	880.33	2000.00	2000.00	2000.00	
61601000 Assurance Multirisque P	3378.34	3800.00	3800.00	3629.33	3800.00	3800.00	3800.00	
62100000 Honoraires Syndic P	29000.00	23820.00	23820.00	23554.18	23820.00	23820.00	23820.00	
62105000 Timbres courriers copropriété/EP	73.37	100.00	100.00	57.76	100.00	100.00	100.00	
62303000 Honor. avocat sur impayés pro.P	4976.14	5000.00	5000.00	1020.54	5000.00	5000.00	5000.00	
62305000 Honoraires Autre Intervenant	0.00	0.00	0.00	204.00	0.00	0.00	0.00	
62400000 Frais Conseil Syndical	38.20	500.00	500.00	239.13	500.00	500.00	500.00	
62500000 Charges principal ASL pro P	1401.78	1500.00	1500.00	846.23	1500.00	1500.00	1500.00	
62611000 Frais archives	505.86	550.00	550.00	1104.14	550.00	550.00	550.00	
62612000 Timbres Courvoisier+PV+appels P	4604.47	2200.00	2200.00	1895.09	2200.00	2200.00	2200.00	
62614000 Phonopistes courvoisier+PV+appels P	3037.68	1200.00	1200.00	981.97	1200.00	1200.00	1200.00	
66201000 Frais bancaires	90.05	150.00	150.00	128.30	150.00	150.00	150.00	
67800000 CHARGES EXCEPTIONNELLES	30.37	0.00	0.00	-29.88	0.00	0.00	0.00	
67801100 DDE +HEURS LGTS GERES / VACANC	78.00	0.00	0.00	797.28	0.00	0.00	0.00	
67801200 ACTE DE VANDALISME AMOUROUX	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
71800000 Produits Exceptionnels	-2685.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
<b>05 Charges mixtes</b>								
61301000 Location Entret. compteur canL	1096.41	1200.00	1200.00	1162.87	1200.00	1200.00	1200.00	
61400800 Contrat téléphonie wifi	0.00	0.00	0.00	417.60	0.00	0.00	0.00	
<b>02 Pr. sol/P.C Générales Net</b>	<b>76029.35</b>	<b>97930.00</b>	<b>97930.00</b>	<b>126558.00</b>	<b>112930.00</b>	<b>112930.00</b>	<b>112930.00</b>	



**OPALEO**

60 Rue des Charbonniers  
34200 SETE  
Tel.: 04.48.20.04.70 Fax:

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

**LE FONSERANE (0006)**  
190 RUE DES CHRISTOLS  
34500 BEZIERS

**(\*\*\* SANS OBJET \*\*\*)**  
**(\*\*\* SANS OBJET \*\*\*)**

**A N N E X E 4**

SETE, le 04 Mars 2025

- 9 -  
15:17:37  
MBO

OPALEO

60 Rue des Charbonniers  
34200 SETE  
Tel.: 04.48.20.04.70 Fax:

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

LE FONSERANE (0006)  
150 RUE DES CHRISTOLS  
34300 BEZIERS

SETE, le 04 Mars 2025

- 10 -  
15:17:37  
MBO

Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles non clôturés  
à la fin de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

**ANNEXE 5**

	A	B	C	D	E = D - C	F
	TRAVAUX VOTES	TRAVAUX PAYES (date montant)	TRAVAUX REALISES (date montant)	APRES TRAVAUX SOUTENUS ET SUBVENTIONS REÇUS APPROBATION DU FONDUS TRV. (date montant)	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS A RECEVOIR
<b>TRAVAUX HORS BUDGET</b>						
90-00 AG22 AMENAGEMENT SALLE PETIT DEJ				01/01/2024		
67100000 AG22 AMENAGEMENT SALLE PETIT DEJ						
Total 67100000 AG22 AMENAGEMENT SALLE PETIT DEJ	10900.00	0.00	0.00	11172.63		
67103000 Honoraires sur travaux						
Total 67103000 Honoraires sur travaux	272.50		272.50			
Total 90-00 AG22 AMENAGEMENT SALLE PETIT DEJ	11172.50	0.00	272.50			
Total Honoraires sur travaux	11172.50	0.00	272.50	11172.63	10900.13	
<b>TRAVAUX HORS BUDGET</b>						
91-00 AG24 SAISIE IMMOB. NATIVEL				15/05/2024		
67100400 AG24 SAISIE IMMOB. NATIVEL						
Total 67100400 AG24 SAISIE IMMOB. NATIVEL	8000.00	1959.85	1959.85	8000.23		
Total 91-00 AG24 SAISIE IMMOB. NATIVEL	8000.00	1959.85	2459.85			
Total AG24 SAISIE IMMOB. NATIVEL	8000.00	1959.85	2459.85	8000.23	5540.38	
<b>TRAVAUX HORS BUDGET</b>						
92-00 AG24 PPTT				28/03/2024		
Total 92-00 AG24 PPTT				4796.82		

**ANNEXE 5**

Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles non clôturés  
à la fin de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

	A		B		C		D		E = D - C		F
	TRAVAUX VOTES		TRAVAUX PAYES (date montant)		TRAVAUX REALISES (date montant)		APPELS TRAVAUX EMERGENS ET SUBVENTIONS RECUES AFFECTIONS DU FONDS TRAV. (montant)		SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX		SUBVENTIONS A RECEVOIR
67100500 AG24 PPYT			06/01/2025	1080.00	26/12/2024	1080.00					
Total 67100500 AG24 PPYT	4680.00		1080.00	1080.00	1080.00	1080.00					
67103200 Honoraires sur travaux				0.00		0.00					
Total 67103200 Honoraires sur travaux	117.00		0.00	0.00		0.00					
Total 92-00 AG24 PPYT	4797.00		1080.00	1080.00		1080.00			4796.82		
Total Honoraires sur travaux	4797.00		1080.00	1080.00		1080.00			4796.82		3716.82
<b>TRAVAUX HORS BUDGET</b>								28/03/2024			
93-00 AG24 COMPLEMENT AGRANDISSEMENT											
67100600 AG24 COMPLEMENT AGRANDISSEMENT			16/12/2024	11949.30	12/11/2024	11949.30					
Total 67100600 AG24 COMPLEMENT AGRANDISSEMENT	36963.80		11949.30	11949.30	11949.30	11949.30					
67103300 Honoraires sur travaux				0.00		0.00					
Total 67103300 Honoraires sur travaux	1196.59		0.00	0.00		0.00					
Total 93-00 AG24 COMPLEMENT AGRANDISSEMENT	38160.39		11949.30	11949.30	11949.30	11949.30					
Total Honoraires sur travaux	38160.39		11949.30	11949.30	11949.30	11949.30			26210.82		
<b>TOTAL</b>	62129.89		14989.15	15761.65		15761.65			46368.15		

# OPALEO

60 Rue des Charbonniers 34200 SETE

Tél. : 04.48.20.04.70

Fax :

www.opaleo.fr

www.opaleo.fr

RCS 504048075 Carte prof. CPI34032018000634459 Délivrée par CCI HERAULT SIRET 50404807500031 APE 6832Z TVA INTRA.

0006 - LE FONSERANE  
190 RUE DES CHRISTOLS  
34500 BEZIERS

## BUDGET PREVISIONNEL A VOTER

Pour l'exercice du : 01/01/2025 Au : 31/12/2025

A SETE, le 19/03/2025

Powered by /CS

Budget Immeuble	Budget Du 01/01/2024 Au 31/12/2024	Charges Du 01/01/2024 Au 31/12/2024	REGUL BUD Exercice N+1	Budget Du 01/01/2026 Au 31/12/2026
<b>0200 Pr. sol/P.C Générales</b>				
60106000 Eau nettoyage+WC+Esp verts L	1200.00	832.59	1000.00	1000.00
60202000 Electricité parties communes L	18000.00	58426.79	20000.00	20000.00
61101000 Nettoyage Des Communs L			31265.00	31265.00
61300100 Contrat vidéosurveillance	3850.00	4000.84	4000.00	4000.00
61302000 Location compteur eau commun	10.00	11.08	15.00	15.00
61400000 Maintenance VMC	2300.00	372.17	2300.00	2300.00
61400700 Contrat espaces verts	4800.00	4910.40	5000.00	5000.00
61402000 Convent. explo. menage+ rép. L	7500.00			0.00
61442000 Contrat maintenance portail L	650.00	670.49	700.00	700.00
61445000 Vérification des extincteurs L	150.00		150.00	150.00
61502000 Entretien et rép. locative	5000.00	4569.63	5000.00	5000.00
61537000 Entretien des espaces verts L	1500.00		1500.00	1500.00
61553000 Réparations portail L	1500.00		1000.00	1000.00
61700000 Charges du synd.principal ASL	1500.00	1904.01	2000.00	2000.00
64100000 Salaires	7500.00	3321.38		0.00
64200000 Charges patronnales		713.82		0.00
60601000 ACHAT BOITES AUX LETTRES		758.40		0.00
61400100 CONTRAT TOITURE	1650.00	1650.00	1650.00	1650.00
61504000 Ent. Petite Rep Communs NR	2000.00	880.33	2000.00	2000.00
61601000 Assurance Multirisque P	3800.00	3629.33	4000.00	4000.00
62100000 Honoraires Syndic P	23820.00	23554.18	23820.00	23820.00
62105000 Timbres courriers copropriétéP	100.00	57.76	100.00	100.00
62303000 Hono. avocat sur impayés pro.P	5000.00	10120.54	8000.00	8000.00
62305000 Honoraires Autre Intervenant		204.00	1000.00	1000.00
62400000 Frais Conseil Syndical	500.00	239.13	500.00	500.00
62500000 Charges principal ASL pro P	1500.00	846.23	1000.00	1000.00
62611000 Frais archives	550.00	1104.14	550.00	550.00
62612000 Timbres Convoc+PV+appels P	2200.00	1895.09	2000.00	2000.00
62614000 Photocopies convoc+PV+appels P	1200.00	981.97	1000.00	1000.00
66201000 Frais bancaires	150.00	128.30	150.00	150.00
67800000 CHARGES EXCEPTIONNELLES		-29.88		0.00
67801200 ACTE DE VANDALISME AMOUROUX		797.28		0.00
<b>Total Pr. sol/P.C Générales</b>	<b>97930.00</b>	<b>126550.00</b>	<b>119700.00</b>	<b>119700.00</b>

# OPALEO

60 Rue des Charbonniers 34200 SETE

Tél. : 04.48.20.04.70

Fax :

www.opaleo.fr

www.opaleo.fr

RCS 504048075 Carte prof. CPI34032018000034459 Délivrée par CCI HERAULT SIRET 50404807500031 APE 6832Z TVA INTRA.

0006 - LE FONSERANE  
190 RUE DES CHRISTOLS  
34500 BEZIERS

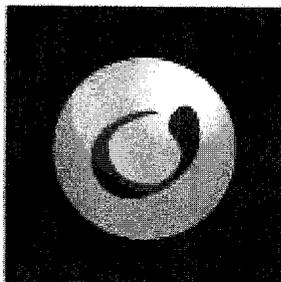
## BUDGET PREVISIONNEL A VOTER

Pour l'exercice du : 01/01/2025 Au : 31/12/2025

A SETE, le 19/03/2025

Budget immeuble	Budget Du 01/01/2024 Au 31/12/2024	Charges Du 01/01/2024 Au 31/12/2024	REGUL BUD Exercice N+1	Budget Du 01/01/2026 Au 31/12/2026
<b>0500 Charges unitaires</b>				
61301000 Location Entret. compteur eauL	1200.00	1162.87	1200.00	1200.00
61400800 Contrat téléphonie wifi		417.60	2000.00	2000.00
61599900 Entretien rép unitaire prop.		13390.00		0.00
Total Charges unitaires	1200.00	14970.47	3200.00	3200.00
<b>7100 EAU FROIDE</b>				
60114000 Consommation eau appartementsL	18000.00	13644.44	15000.00	15000.00
Total EAU FROIDE	18000.00	13644.44	15000.00	15000.00
<b>7300 ELECTRICITE INDIVIDUELLE</b>				
60234000 EDF Conso. Individuelles	55000.00	9443.73	40000.00	40000.00
Total ELECTRICITE INDIVIDUELLE	55000.00	9443.73	40000.00	40000.00
Total ELECTRICITE INDIVIDUELLE	55000.00	9443.73	40000.00	40000.00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>172130.00</b>	<b>164608.64</b>	<b>177900.00</b>	<b>177900.00</b>

Powered by JCS



**OPALEO**

gestion de copropriété

**ANNEXES et DEVIS**



[www.opaleo.fr](http://www.opaleo.fr)



Electricité et Domotique  
Ei  
Siret : 49208308400029

## LAM ELECT 34

7 Rue d'alger  
34500 Béziers  
Tél : 07 67 68 90 87  
Mail : lamelect34@gmail.com

## DEVIS

N de devis : CPLD25012  
Date de facturation : 10/03/2025  
Echéance : 10/04/2025

**DEVIS à**  
**SDC LE FONSERANE**  
**CHEZ OPALEO**  
60 ruedes charbonniers  
34200 Sète  
Tél : 04 48 20 04 74  
Mail : msenger@opaleo.fr

QTE	DESIGNATION	PRIX UNIT HT	MONTANT HT
<b>Remplacement et installation Fournitures et poses :</b>			
<b>Travaux comprenant :</b>			
<b>Dépose des anciens disjoncteur tétrapolaire et répartiteur tétrapolaire , pose et installation des nouveaux disjoncteur monophrase et répartiteur tétrapolaire 100A</b>			
105	Disjoncteur HAGER 1P+N 6-10kA courbe C - 32A 1 module		6 480,00 €
6	Répartiteur HAGER 100A, tétrapolaire, 2x 2,5-25 <sup>2</sup> / 5x 1,5-16 <sup>2</sup> par phase		222,00 €
105	Cable 6 mm <sup>2</sup> h07vr, en couronne bleu		525,00 €
105	Cable 6 mm <sup>2</sup> h07vr, en couronne rouge		525,00 €
420	Embout de cablage pré isolé, Connecteur électrique		525,00 €
	Frais de déplacement offer		0,00 €
	main-d'oeuvre		7 700,00 €
741	ARTICLE		

*TVA non applicable, article 293B du Code général des impôts*

**TOTAL 15 977,00 €**

Sous réserve de modification

### MODE DE PAIEMENT:

Acompte de 60 % à la commande soit : 9 586,20 €  
Solde à la livraison du chantier, paiement comptant dès réception de la facture d'un montant de : 6 390,80 €

IBAN : FR76 3000 3003 3000 0502 8388 766

### TERMES ET CONDITIONS :

Devis valable 1 mois

Merci de me retourner un exemplaire de ce devis signé avec votre nom et revêtu de la mention :

"Lu et Approuvé " Merci pour votre confiance



29 Av. de Toulouse  
11100 Narbonne  
virgilelacroix@orange.fr  
0662043548

**Adresse de facturation:**

OPALEO, SDC Le Fonserane  
60 rue des charbonniers 3  
SETE 34200  
☎ 0448200469

OPALEO, SDC Le Fonserane  
60 rue des charbonniers 3  
SETE 34200

**Adresse de livraison:**

OPALEO

**Numéro**

D00475

**Date**

16/03/2025

Nom	Description	Quantité	Prix Taxes unitaire	Montant
-----	-------------	----------	---------------------	---------

*Voici une proposition de texte pour décrire les modifications des tableaux électriques :*

*Modification des tableaux électriques généraux des parties communes afin de pouvoir diviser les appartements individuellement.*

*À ce jour, les installations sont en triphasé et regroupées par bloc de trois appartements. Nous allons procéder à leur passage en monophasé en remplacement des disjoncteurs 32A triphasés par des disjoncteurs monophasés 32A résidentiels 6000. Ce changement nécessitera une modification et une réutilisation partielle du câblage existant, ainsi que l'ajout des éléments manquants.*

*Notre intervention comprendra également :*

*L'étiquetage et le repérage précis de chaque appartement*

*La vérification complète des éléments électriques et des installations dans les appartements*

*Ce travail permettra d'individualiser la distribution électrique de chaque logement pour une meilleure gestion en cas d'anomalie ou de panne.*

*Pour information, nous serons obligés de procéder à des coupures électriques à différents moments de la journée.*

*Afin de minimiser les désagréments, nous éviterons d'engager des travaux à partir de 11h30, permettant ainsi aux résidents de préparer leur repas sans interruption.*

---

Siret : 88139609700027 - APE : 6209Z - N° TVA intracom : FR22881396097 - Capital : 1 000,00 €

IBAN : FR76 1660 7000 4288 2210 7842 748



29 Av. de Toulouse  
11100 Narbonne  
virgilelacroix@orange.fr  
0662043548

Modification appartement électrique	Modification de l'installation électrique d'appartement : passage du triphasé au monophasé 32A Les travaux comprennent :	105,00 Unités	109,00	TVA 20%	11 445,00 €
	Reconfiguration complète du tableau électrique Remplacement des disjoncteurs triphasés par des disjoncteurs monophasés 32A Fourniture et installation de peignes de raccordement Reprise du câblage existant et ajout des sections manquantes Fourniture du petit matériel nécessaire (connecteurs, embouts, gaines, colliers) Vérification complète de l'installation après modification Test de conformité et contrôle des circuits électriques Mise en service et raccordement final				

Devis gratuit. Les prix TTC sont établis sur la base des taux de TVA en vigueur à la date de remise de l'offre. Toute variation de ces taux sera répercutée sur les prix.

<b>Date de validité</b>	<b>Mode de règlement</b>	<b>Montant HT</b>	11 445,00 €
		TVA 20%	2 289,00 €
		<b>Total</b>	<b>13 734,00 €</b>

---

Siret : 88139609700027 - APE : 6209Z - N° TVA intracom : FR22881396097 - Capital : 1 000,00 €

IBAN : FR76 1660 7000 4288 2210 7842 748

# EURL ALL'CLEAN 34

46 Ter Avenue François Mas  
34300 AGDE  
Tél portable : +33 6 09 90 29 27  
Email : contact@allclean34.fr



<b>Devis</b>		<b>Numéro</b> DE00000537
<b>Date : 05/03/2025</b>		
<b>Code client</b>	<b>Date de validité</b>	<b>Mode de règlement</b>
CL00296	04/04/2025	Virement au comptant

Syndic Résidence Le FONSERANES  
190 Rue des Christols  
34500 BEZIERS

Référence : Devis Annuel

Code	Description	Qté	P.U. TTC	Montant TTC	TVA	Montant HT
AR00776	<b>Conciergerie Résidence Le Fonseranes :</b>	208	106,80	22 214,40	20,00	18 512,00

- Présence d'un Agent afin de faire l'accueil des résidents (Agent spécifique à ce poste)  
9h 12h

Lundi, Mardi, Jeudi et Vendredi

**Différentes tâches de l'Agent :**

- Récupération du courrier et dispatching dans les différentes boîtes aux lettres
- Tenue du registre des marches à suivre et opérations sur lesquels seront consignés tous les événements ou incidents
- Veiller à la satisfaction locataire (tenir compte des remarques ou observations pour les parties communes)
- fournir la liste des professionnels à contacter en cas d'urgence (plombier, électricien, etc...)
- Faire une inspection générale de l'immeuble et des abords à la prise de poste et noter les anomalies constatées

**Communication interne et externe :**

- Faire remonter les informations à ses supérieurs (Le bureau All'Clean 34)
- Signaler toute anomalie ou besoin d'intervention technique (Contact avec le Syndic)
- Transmettre les informations aux collaborateurs concernés
- Communiquer les informations et messages aux résidents

**Gestion des plaintes clients :**

- Prendre en charge les réclamations avec empathie et professionnalisme

**Sécurité :**

Code	Description	Qté	P.U. TTC	Montant TTC	TVA	Montant HT
------	-------------	-----	----------	-------------	-----	------------

- Respecter les procédures en cas d'incident
- Détection anticipée des éventuels problèmes
- Connaître l'établissement (évacuation des lieux, respect des consignes de sécurité)
- Informer les collaborateurs et résidents des risques potentiels (obstacles, sols mouillés,...)

Forfait à la journée

*Nos prix sont établis sur la base des salaires, des impôts et des taxes, en vigueur.  
Toute modification ultérieure de ces imports ou taxes sera répercuté sur les prix.*

AR00764	<b>Nettoyage Résidence Le Fonseranes :</b>	104	87,00	9 048,00	20,00	7 540,00
---------	--	-----	-------	----------	-------	----------

- Nettoyage des communs

2 fois par semaine / 2h30, les Lundis et Jeudis  
(HORS JOURS FÉRIÉS)

**Prestations bihebdomadaires :**

**Parties communes (hors salle cuisine) :**

- Aération des locaux - Enlèvement des toiles d'araignées par roulement - Désinfection des main-courantes des escaliers et points de contact - Enlèvement des traces de doigts sur les portes d'entrée du hall - Balayage frange de l'ensemble des sols et escaliers des communs - Lavage à plat de l'ensemble des sols et escaliers des communs - Balayage et lavage des sols du hall extérieur - Dépoussiérage des boîtes aux lettres et enlèvement des prospectus - Enlèvement des détritres sur les extérieurs et le local poubelle

**Sanitaires :**

- Nettoyage et désinfection des sanitaires - Nettoyage et désinfection du lavabo et de sa robinetterie - Nettoyage du miroir ;

**Prestations mensuelles (Lors d'un passage) :**

**Vitrierie hall d'entrée :**

- Nettoyage de la vitrierie intérieure et extérieure du hall d'entrée

**Prestations trimestrielles (A fixer ensemble lors d'un passage) :**

**Vitrierie des couloirs et cuisine :**

- Nettoyage de la vitrierie intérieure et extérieure des portes de secours - Nettoyage de la vitrierie intérieure et extérieure de la cuisine

Forfait au passage (moyenne entre passage régulier, passage mensuelle et trimestrielle)  
Le personnel aura le matériel et les produits, ainsi que les moyens de protection individuel nécessaire.

*Nos prix sont établis sur la base des salaires, des impôts et des taxes, en vigueur.  
Toute modification ultérieure de ces imports ou taxes sera répercuté sur les prix.*

PRESTATIONS ANNUELLE tout compris produits et

Code	Description	Qté	P.U. TTC	Montant TTC	TVA	Montant HT
------	-------------	-----	----------	-------------	-----	------------

matériels, congés des salariés, etc...

*Nos prix sont établis sur la base des salaires, des impôts et des taxes, en vigueur.  
Toute modification ultérieure de ces impôts ou taxes sera répercuté sur les prix.*

Devis gratuit. Les prix TTC sont établis sur la base des taux de TVA en vigueur à la date de remise de l'offre. Toute variation de ces taux sera répercutée sur les prix.

**Coordonnées bancaires société :**

Banque : CREDIT AGRICOLE

RIB : 13506100008516421734031

IBAN : FR7613506100008516421734031

BIC : AGRIFRPP835

**Pour le client (signature précédée de la mention : Lu et approuvé, bon pour accord)**

Total HT	26 052,00
Port HT	0,00
Total HT Net	26 052,00
Total TVA	5 210,40
Total TTC	31 262,40
Acomptes	0,00
<b>Net à payer</b>	<b>31 262,40 €</b>

**Mylene SENGER**

---

**De:** genevieve be <genevievebe@hotmail.fr>  
**Envoyé:** mardi 7 janvier 2025 10:50  
**À:** Hélène Martin  
**Objet:** Salle Rez de chaussée - SCI Christina - LAPERROUZE

Madame,

Suite à ma communication téléphonique, je vous confirme ma demande pour l'obtention de la salle de réunion, au rez de chaussée du "Fonsérane" pour les samedis en fin de journée.

Un petit groupe de Chrétiens, auquel j'appartiens se réunit ; mon locataire, Monsieur Munoz fait également partie de ce groupe et serait sur place pour régler la situation.

Comptant sur votre compréhension, et dans l'attente d'une réponse positive, je vous prie d'agréer, Madame, mes respectueuses salutations.

JF LAPERROUZE

Monsieur MUNOZ Antonio  
1, rue Sainte Barbe

34290 SERVIAN

17/03/2025

**OPALEO**  
**Madame Hélène MARTIN**  
60, rue des Charbonniers  
34200 SETE

**Objet : Salle « Le Fonsérane » BEZIERS**

Madame,

Je me permets de soumettre à votre bienveillante attention l'obtention de la salle vacante, en rez-de-chaussée de la « Résidence Fonsérane » (Béziers).

Monsieur Laperrouze, copropriétaire et membre de l'Association vous a déjà sollicité verbalement pour cette demande.

Vous trouverez ci-joint les documents et renseignements demandés, à savoir :

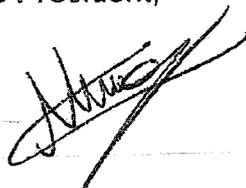
- les statuts de l'Association
- nombre de participants : 25-30
- nom du responsable : Monsieur MUNOZ Antonio
- jours souhaités : 2 jours par semaine (voir plus suivant les conditions).

Je tiens à vous préciser que l'utilisation de cette salle ne sera que pour des partages bibliques et non pour les autres actions mentionnées dans les statuts.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir me fixer les conditions qu'auront décidé les copropriétaires.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, et je vous prie d'agréer, Madame, mes respectueuses salutations.

Le Président,



## **Statuts de l'association**

### **L'amour pour les autres**

#### **ARTICLE 1er - CONSTITUTION**

Il est constitué entre les adhérents aux présents statuts et ceux qui y adhéreront ultérieurement une association à but non lucratif régie par la loi du 1er juillet 1901 et le décret du 16 août 1901, tels que modifiés à tout moment, et leurs texte d'application.

#### **ARTICLE 2 – DENOMINATION**

L'association a pour dénomination : L'amour pour les autres (ci-après, l'"Association").

#### **ARTICLE 3 - OBJET**

L'Association, sans but lucratif, a pour objet :

Venir en aide aux personnes dans la plus grande précarité (denrées alimentaires de première nécessité, vêtement etc). Développer des relations conviviales et cordiales entre ces personnes en les aidant à s'insérer ou à se réinsérer dans la société.

Partager des idées basées sur la foi chrétienne.

#### **ARTICLE 4 - SIEGE**

Le siège de l'Association est situé :

1 rue sainte barbe – 34290 Servian.

Il pourra être transféré par simple décision du Président à une autre adresse située dans la même région et le Président disposera, à cet égard, de tout pouvoir pour modifier les statuts en conséquence.

Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

#### **ARTICLE 5 - DUREE**

L'Association est constitué pour une durée indéterminée.

#### **ARTICLE 6 - MEMBRES**

L'Association se compose des :

MR AMJ M.A  
ER M.A M.R  
R.J H.H  
" "

- Membres Fondateurs :

Il s'agit de personnes physiques ou de personnes morales de droit privé ou de droit public, désignées comme telles dans les présents statuts de l'Association (les "Membres Fondateurs"). Les personnes morales Membres Fondateur de l'Association, s'il en existe, sont représentées par une personne physique dûment habilitée à cet effet.

Les Membres Fondateurs statutaires sont visés en Annexe 1 ci-après qui fait partie intégrante des présents statuts.

Auxquels s'ajoutent les :

- Autres Membres Adhérents :

Il s'agit de toute personne physique ou morale de droit privé ou de droit public adhérant aux statuts de l'Association après que la liste des Membres Fondateurs ait été arrêtée (les "Autres Membres Adhérents").

Les Membres Fondateurs et les Autres Membres Adhérents sont ci-après désignés individuellement "Membre" et collectivement "Membres".

## **ARTICLE 7 – ACQUISITION ET PERTE DE LA QUALITE DE MEMBRES**

### **7.1 Acquisition de la qualité de Membre**

L'adhésion à l'Association en tant que Membre est libre, l'Association étant ouverte à tous.

Devenir membre de l'Association suppose :

- de s'engager à respecter les présents statuts ;
- de s'acquitter, le cas échéant, d'une cotisation annuelle.

### **7.2 Perte de la qualité de Membre**

La qualité de membre de l'Association se perd par :

- la démission notifiée par écrit au Président de l'Association, étant précisé qu'à la date de la démission les cotisations échues et celles de l'année en cours sont dues, et la démission dans les conditions visées à l'article 8.1 des présents statuts ;
- l'exclusion prononcée par le Bureau (à la majorité) pour tout motif grave, l'intéressé ayant été préalablement invité à présenter sa défense ;
- le décès pour les personnes physiques ou la dissolution, pour quelque cause que ce soit, pour les personnes morales.

### **7.3 Suspension temporaire de la qualité de Membre**

S'il le juge opportun, le Bureau peut (à la majorité), au lieu de l'exclusion, prononcer la suspension

M.R. A.M.F. R.M.  
E.R. A.M. M.A.M.R.

temporaire du membre, dans les conditions ci-dessus.

Cette décision prive le membre, pendant toute sa durée, du droit de participer, de quelque manière que ce soit, à la vie de l'Association.

## ARTICLE 8 – COTISATIONS – RESSOURCES

### 8.1 Cotisations

Les Membres de l'Association contribuent à la vie matérielle de celle-ci par le versement d'une cotisation dont le montant est fixé chaque année par décision d'Assemblée Générale Ordinaire.

Le non-paiement de la cotisation, à une date fixée par décision d'Assemblée Générale Ordinaire, entraîne la démission présumée du Membre qui ne l'a pas versée. Toutefois, ce Membre reste redevable de cette somme envers l'Association.

### 8.2 Ressources

En plus des cotisations, les ressources de l'Association sont :

- les dons manuels consentis par ses Membres ou Membres d'honneur ou des tiers ;
- les subventions qui pourraient lui être accordées par l'Etat ou les collectivités publiques, toute aide européenne ou toute autre subvention que l'Association pourrait obtenir ;
- le cas échéant, les intérêts perçus sur les placements de sa trésorerie disponible ;
- toutes autres ressources autorisées par les lois et règlements en vigueur.

## Article 9 – Bureau de l'Association

### 9.1 Nomination

L'Assemblée Générale (sur décision ordinaire) nomme un Président, un Trésorier et, le cas échéant, un Secrétaire (ensemble, le « Bureau »), étant précisé que les premiers Président, Trésorier et, le cas échéant, Secrétaire, seront désignés lors de l'Assemblée Constitutive. Le cas échéant, des adjoints peuvent assister le Trésorier.

Le Président, le Trésorier et le Secrétaire (s'il en existe) sont respectivement nommés, chacun en ce qui le concerne, pour une durée de indéterminée, chaque année s'entendant de la période comprise entre deux assemblées générales annuelles. Ils sont chacun immédiatement rééligibles.

Le mandat de Président, Trésorier ou Secrétaire (s'il en existe) prend fin par l'arrivée de son terme, la démission, la privation des droits civiques ou la révocation prononcée par l'Assemblée Générale sur décision ordinaire.

Les fonctions de Président, Trésorier ou Secrétaire ne sont pas rémunérées sauf remboursement de frais engagés dans le cadre de l'exercice de leur mandat sur présentation de justificatifs.

### 9.2 Pouvoirs

M. R. A. M. R. M. A. M.  
T O C O C O R M

Le Président est investi des pouvoirs les plus étendus pour diriger l'Association et pour l'administrer, dans les limites de son objet et sous réserve des pouvoirs attribués à l'assemblée générale par les statuts.

Il arrête les comptes de l'exercice écoulé et décide le budget.

Il gère le patrimoine de l'Association et le personnel.

Pour les besoins de ses activités, l'Association pourra, sur décision du Président :

- avoir recours à des bénévoles ; et/ou
- embaucher des salariés ou stagiaires.

Le Bureau assure la gestion courante de l'Association. Il peut se réunir sur convocation du Président.

Le Président a le pouvoir de représenter l'Association dans tous les actes de la vie civile. Il a qualité pour agir en justice au nom de l'Association.

Le Secrétaire (ou le Président, en l'absence de Secrétaire) établit ou fait établir les procès-verbaux des réunions du Bureau, ou de ses membres chargés de la gestion courante, et de l'Assemblée. Il tient le registre prévu par l'article 5 de la loi du 1er juillet 1901.

Le Trésorier établit ou fait établir, sous sa responsabilité, les comptes de l'Association. Il est chargé de l'appel des cotisations. Il procède, sous le contrôle du Président, au paiement et à la réception de toutes sommes. Il établit un rapport sur la situation financière de l'association et le présente à l'assemblée générale annuelle.

## **ARTICLE 10 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

### **10.1 Composition de l'Assemblée Générale Ordinaire**

L'Assemblée Générale Ordinaire est composée de tous les Membres à jour de leur cotisation.

Chaque Membre peut se faire représenter par un autre Membre (sans limitation de mandat par Membre). La représentation par toute autre personne étant interdite.

### **10.2 Réunions de l'Assemblée Générale Ordinaire**

L'Assemblée Générale Ordinaire se réunit au moins une fois par an, sur convocation du Président.

Elle est convoquée par tous moyens, quinze (15) jours au moins avant la date fixée.

L'ordre du jour est fixé par l'auteur de la convocation et est indiqué sur les convocations, ainsi que le lieu, la date et l'heure de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les Membres peuvent demander au Président de porter à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire un point particulier, à charge de présenter cette demande au moins un mois franc avant l'assemblée.

Le Président préside l'Assemblée Générale Ordinaire. En son absence, l'Assemblée Générale Ordinaire élit un président de séance.

R.M A.M R.M

J.R E.R C.R

A M I A.M

L'Assemblée Générale Ordinaire ne peut délibérer que sur les questions à l'ordre du jour.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur le registre des délibérations de l'Association et signés par le Président (ou le président de séance) et le Secrétaire (ou le secrétaire de séance, notamment s'il n'existe pas de Secrétaire).

### **10.3 Pouvoirs de l'Assemblée Générale Ordinaire**

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le Président (ou, le cas échéant, le président de séance), expose la situation et l'activité de l'Association.

Le Trésorier rend compte de sa gestion et soumet les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe).

L'Assemblée Générale Ordinaire peut en outre délibérer sur toutes les questions qui ne relèvent pas de la compétence exclusive de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

### **10.4 Décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire**

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité simple des voix des Membres présents ou représentés.

Chaque Membre composant l'Assemblée Générale Ordinaire dispose d'une voix.

La présence ou la représentation d'au moins le quart des Membres est nécessaire pour que l'Assemblée Générale Ordinaire puisse délibérer valablement.

En envoyant un pouvoir en blanc au siège de l'Association, tout Membre est réputé représenté et émettre un vote favorable à l'adoption des projets de résolution présentés.

Le vote par correspondance est interdit.

A défaut de quorum, l'Assemblée Générale Ordinaire est convoquée à nouveau, dans les dix (10) jours, et délibère valablement, quel que soit le nombre de Membres présents ou représentés, sur les questions à l'ordre du jour de la réunion de la précédente Assemblée Générale Ordinaire.

## **ARTICLE 11 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

### **11.1 Composition de l'Assemblée Générale Extraordinaire**

L'Assemblée Générale Extraordinaire est composée de tous les Membres à jour de leur cotisation.

Chaque Membre peut se faire représenter par un autre Membre (sans limitation de mandat par Membre). La représentation par toute autre personne étant interdite.

### **11.2 Réunions de l'Assemblée Générale Extraordinaire**

L'Assemblée Générale Extraordinaire se réunit à tout moment, sur convocation du Président.

Elle est convoquée par tous moyens, quinze (15) jours au moins avant la date fixée.

R.M AM R.M  
J.R E.R C.R  
A M I A M

L'ordre du jour est fixé par l'auteur de la convocation et est indiqué sur les convocations, ainsi que le lieu, la date et l'heure de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Si l'ordre du jour est relatif à la modification des statuts, il contient les propositions de modification.

L'auteur de la convocation préside l'Assemblée Générale Extraordinaire. En son absence, l'Assemblée Générale Extraordinaire élit un président de séance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne peut délibérer que sur les questions à l'ordre du jour.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur le registre des délibérations de l'Association et signés par le Président (ou le président de séance) et le Secrétaire (ou le secrétaire de séance, notamment s'il n'existe pas de Secrétaire).

### **11.3 Pouvoirs de l'Assemblée Générale Extraordinaire**

L'Assemblée Générale Extraordinaire a compétence exclusive pour délibérer sur :

- la modification des statuts (sans préjudice des dispositions des présents statuts relatives au transfert du siège) ;
- la transformation de l'Association, sa fusion, ou sa dissolution.

### **11.4 Décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire**

Les décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des deux-tiers des voix des Membres présents ou représentés.

Chaque Membre composant l'Assemblée Générale Extraordinaire dispose d'une voix.

La présence ou la représentation d'au moins le tiers des Membres est nécessaire pour que l'Assemblée Générale Extraordinaire puisse délibérer valablement.

En envoyant un pouvoir en blanc au siège de l'Association, tout Membre est réputé représenté et émettre un vote favorable à l'adoption des projets de résolution présentés.

Le vote par correspondance est interdit.

A défaut de quorum, l'Assemblée Générale Extraordinaire est convoquée à nouveau, dans les dix (10) jours, et délibère valablement, quel que soit le nombre de Membres présents ou représentés, sur les questions à l'ordre du jour de la réunion de la précédente Assemblée Générale Extraordinaire.

## **ARTICLE 12 – ANNEE SOCIALE**

L'année sociale commence le 1er janvier et prend fin le 31 décembre.

Cependant, par exception, la première année sociale comprend le temps écoulé depuis le jour de la déclaration de l'Association jusqu'au 31 décembre suivant.

## **ARTICLE 13 – REGLEMENT INTERIEUR**

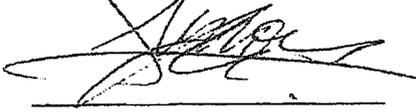
Un règlement intérieur peut être établi par le Président, qui le fait alors approuver par l'Assemblée Générale

R.M A.M R.M

J.R E.R C.R

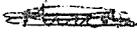
A.M.T A M

(en qualité de Membre Fondateur)



**Madame Raphaëlla Munoz**

(en qualité de Membre Fondateur)



**Monsieur Antoine Munoz**

(en qualité de Membre Fondateur)



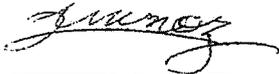
**Madame Munoz Marie**

(en qualité de Membre Fondateur)



**Madame Raphaëlla Munoz**

(en qualité de Membre Fondateur)



**Madame Ascension Munoz**

(en qualité de Membre Fondateur)



**Monsieur Robin Munoz**

(en qualité de Membre Fondateur)



**Madame Rodrigues Eve**

(en qualité de Membre Fondateur)



**Monsieur Joseph Rodrigues**

(en qualité de Membre Fondateur)



**Madame Anne Marie Ibanez**

(en qualité de Membre Fondateur)



**Madame Clotilde Rodrigues**

(en qualité de Membre Fondateur)

*Signer la page de signature et parapher chaque page des statuts (y compris l'annexe)*

# ANNEXE 1 - Liste des Membres fondateurs de l'Association

Les Membres Fondateurs de l'Association sont :

- Monsieur Antoine Munoz, demeurant au 1 rue sainte barbe 34290 servian , de nationalité Française ;
- Madame Raphaëlla Munoz, demeurant au 1 rue sainte barbe 34290 Servian, de nationalité Française ;
- Monsieur Antoine Munoz, demeurant au 23 rue Sir Isaac Newton 34500 Beziers, de nationalité Français ;
- Madame Munoz Marie, demeurant au 23 rue Sir Isaac Newton , de nationalité Française ;
- Madame Raphaela Munoz, demeurant au 32 boulevard de verdun, de nationalité Française ;
- Madame Ascension Munoz, demeurant au 32 boulevard de Verdun , de nationalité Française ;
- Monsieur Robin Munoz, demeurant au 32 boulevard de Verdun 34500, de nationalité Française ;
- Madame Rodrigues Eve, demeurant au 37 rue dès Abeilles 34500, de nationalité Française ;
- Monsieur Joseph Rodrigues , demeurant au 37 rue des abeilles 34500, de nationalité Française ;
- Madame Anne Marie Ibanez, demeurant au 32 boulevard de Verdun , de nationalité Française ;
- Madame Clotilde Rodrigues , demeurant au 37 rue des abeilles 34500, de nationalité Française ;

Date de signature des statuts : 13/10/20

R.M . A.M R.M

J.R E.R . C.R

A.M M.M

A.M . R.M

A.M.I

# Règlement intérieur de l'immeuble

## Résidence LE FONSERANE 190 rue des Christols 34500 Béziers

Le présent règlement a pour objectif d'assurer la bonne tenue de l'immeuble, la sécurité, la tranquillité des résidents. Tous les copropriétaires et locataires acceptent de s'y soumettre, sans réserve, ainsi que les personnes dont ils sont responsables et celles qu'ils accueillent à titre personnel, familial ou professionnel. A ce titre il constitue une annexe au contrat de location défini à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989 modifiée.

### **ACCÈS à l'IMMEUBLE – RESPECT et COURTOISIE envers toutes personnes.**

**Interdit** : aux démarcheurs – représentants – colporteurs – dépôts de prospectus – affichages divers. Tous les résidents et les invités veillent, en permanence, à maintenir les portes du parking et de l'immeuble (hall et portes de secours des couloirs) fermées et évitent de communiquer les codes d'accès à des tiers.

Tous les résidents doivent rester courtois avec l'employé d'immeuble et les prestataires de services divers.

### **BONNE TENUE de l'IMMEUBLE - TRANQUILLITE – NUISANCES SONORES - AFFICHAGE**

Aucun changement ne peut être apporté à l'aspect extérieur de l'immeuble, en particulier par la pose de canisses (végétales ou plastiques), stores, auvents ou autres éléments non agréés par le Syndic. Aucun objet ne doit être exposé ou entreposé aux fenêtres, ni dans le hall, les couloirs, les escaliers intérieurs et extérieurs. Les vélos ne doivent pas circuler dans les parties communes, ni être transportés par les escaliers, lire l'article Local pour vélos).

Aucune plaque, ni panneau, ni écriteau, ni affiches ne pourront être apposés dans les espaces communs ni sur les portes des appartements (à l'exception d'une petite boîte à clefs, fixée sur la porte pour faciliter la location).

Il est interdit de jouer ou courir à l'intérieur de l'immeuble et plus généralement de causer des nuisances sonores occasionnant des désagréments aux résidents. Les réunions festives et bruyantes ou l'occupation abusive des parties communes (parkings – espaces extérieurs – hall – couloirs – escaliers) sont interdites.

Il est interdit de déposer ou de jeter des objets dans les gaines techniques, placées dans les couloirs. Tout objet entreposé, illégalement, sera évacué sans préavis.

### **ACCÈS TOITURE-TERRASSE - CLIMATISEUR INDIVIDUEL**

L'accès aux toitures-terrasses est **strictement interdit** à tous. (Seuls sont autorisés les prestataires mandatés par le Syndic pour des interventions de contrôle ou d'entretien). Rappel par pose de panneaux près des accès.

Les **climatiseurs individuels** sont placés sur les balcons avec un rejet des condensats jusqu'au niveau du sol. Les logements ne disposant pas de balcon doivent demander au Syndic une autorisation de travaux.

### **STATIONNEMENT des VÉHICULES – CIRCULATION – PASSAGE POMPIERS – SECOURS DIVERS**

Le parcage de remorques, de caravanes, de camions ou le stockage de matériaux sur les emplacements sont interdits ainsi que les réparations de véhicules. Les voies doivent rester libres, jour et nuit, pour les **SECOURS**. La vitesse de déplacement de tous les véhicules doit être la plus lente possible (rouler au pas).

### **ORDURES MÉNAGÈRES - ENCOMBRANTS – CIGARETTES – INTERDICTION de FUMER**

Les ordures et déchets ménagers doivent être déposés dans les containers prévus à cet usage en respectant le tri sélectif. Les encombrants ne doivent pas être entreposés dans l'enclos des containers ni sur le parking. Le dépôt et l'enlèvement sont réglementés par la commune de Béziers. Les jets de cigarettes par les fenêtres et balcons ainsi que leur abandon et autres déchets (papiers – canettes) sur les espaces extérieurs sont interdits.

Il est **interdit de fumer** dans les parties communes (décret n° 2006-1386 du 15 11 1986).

### **LOCAL pour VÉLOS et POUSETTES (serrure à code)**

Le local est disponible **uniquement pour les vélos ou poussettes**. Il est interdit pour les motos ou engins à essence. Aucun objet personnel ne peut y être entreposé. Le code d'accès doit être demandé à l'Employé de l'immeuble.

## **SÉCURITE – DÉTECTEUR de FUMÉE – BARBECUE – ASSURANCES - CAMÉRAS de SURVEILLANCE**

Les copropriétaires et les locataires sont acteurs de la sécurité de l'immeuble, aussi les détecteurs de fumée placés dans les appartements doivent être contrôlés annuellement (obligation légale). L'utilisation de barbecues n'est pas autorisée pour éviter d'incommoder les voisins par les odeurs et éviter le risque incendie.

L'assurance du **Propriétaire** non occupant et l'assurance multirisques – responsabilité civile du **locataire** sont des obligations légales.

La résidence est équipée d'un système de vidéo surveillance (caméras extérieures et intérieures) avec collecte des images (selon la réglementation en vigueur).

## **COURRIER PERSONNEL (uniquement pour les lettres)**

Le courrier personnel, uniquement les lettres et à l'**exclusion de colis**, peut être reçu à l'adresse suivante :

Mr ou Mde XXXXXXX Résidence Le Fonserane 190 rue des Christols - appartement XX - 34500 Béziers

Le courrier déposé par la Poste dans la boîte de la Résidence Le Fonserane sera récupéré dans la boîte principale et redistribué dans la boîte individuelle placée dans le hall (Cette boîte individuelle est facturée au copropriétaire qui en fera la demande auprès du Syndic).

## **ANIMAUX**

Il n'est admis qu'un seul animal de compagnie par appartement (chien ou chat). Il est obligatoire de tenir en permanence le chien en laisse et de procéder au ramassage des déjections et de les déposer dans le container des ordures ménagères. Le propriétaire de l'animal est responsable pécuniairement des dégradations causées par son animal.

## **LAVERIE – ÉTENDAGE du LINGE – ENCOMBREMENT des BALCONS**

Une laverie, en libre-service, payante est à disposition des résidents (lavage et séchage). Les utilisateurs doivent se conformer aux consignes affichées par l'exploitant et signaler toutes anomalies de fonctionnement à l'exploitant, l'Employé d'immeuble, au Syndic ou au propriétaire. La laverie est signalée par un panneau.

Pour respecter l'harmonie de la résidence il est demandé de ne pas encombrer le balcon de meubles ou divers objets, visibles de l'extérieur et de ne pas étendre le linge sur les balustrades. Utiliser des sèche-linges repliables.

## **INTERNET – WIFI – ANTENNE - PARABOLE**

La résidence est équipée d'un système WIFI connecté à chaque logement. L'installation de paraboles ou d'antennes sur les fenêtres, balcons, sur les façades, terrasses et toutes les parties communes est interdite.

## **CANALISATIONS ÉVACUATION EAUX USÉES – TOILETTES – VMC – BOUTEILLE de GAZ INTERDITE**

Les usagers s'engagent à ne jeter dans la cuvette des WC que du papier toilette. Pas de lingettes ou tampons hygiéniques, pas les restes de repas. Le débouchage des cuvettes, des syphons est à la charge de l'occupant qui contactera le loueur ou le propriétaire de l'appartement ou un prestataire de son choix.

La résidence est équipée d'une Ventilation Mécanique Contrôlée qui régule la ventilation et l'aération des appartements. Les entrées d'air placées sur les fenêtres et les extracteurs de la cuisine et de la salle de bain doivent être régulièrement entretenus et ne pas être obstrués. Il est interdit de brancher une hotte aspirante sur la bouche d'extraction de la cuisine (Utiliser une hotte à recyclage interne). L'utilisation de bouteille de gaz est interdite.

**Textes législatifs sur la copropriété** : Loi n° 65-557 du 10 07 1965 et le décret n° 67-223 du 17 03 1967.

**Le présent règlement a été voté lors de l'assemblée générale de la copropriété en date du xx xx xxxx**

**Syndic de la Copropriété : Société OPALÉO 61 rue des Charbonniers 34200 SETE - Tél : 04 48 20 04 70**

Madame Hélène MARTIN, bonjour

Port de Bouc, le 01 Février 2025

(En copie les membres du Conseil Syndical : Messieurs PAROT Hervé - CORNILLE Bernard - BELOUNIS Karim et ARMAGAGNIAN Christopher (Secrétaire Association de défense des Copropriétaires)

**Voici quelques questions et réflexions proposées pour la prochaine AG 2025, mais surtout à annexer à la convocation de cette AG 2025, pour que tous les copropriétaires puissent être informés et y réfléchir avant l'AG.**

Point de la situation concernant le comportement de Monsieur AMOUROUX, employé d'immeuble, la demande de licenciement le concernant, son remplacement pour les tâches d'entretien des parties communes par une entreprise de nettoyage. Etude et réflexions pour son remplacement, éventuel, pour un emploi à l'identique ou ne faire appels qu'à des entreprises extérieures en cas de besoin pour l'entretien de propreté et les petites réparations dans les parties communes.

Quelles sont les conséquences financières pour la copropriété des dégradations des parties communes et la demande de licenciement ?

Nous comprenons le désarroi du copropriétaire qui a subi la dégradation de son logement, d'où la vigilance de se préoccuper que le logement soit bien assuré.

Compte-rendu du rapport du bilan énergétique de l'immeuble Le Fonserane suite au diagnostic, obligatoire, voté en AG 2024. Le rapport a-t-il, été établi ? Qu'en est 'il des conclusions, des travaux sont 'ils préconisés ?

Attribution des parkings exclusivement aux copropriétaires ? Pose d'arceaux individuels ? - Questions déjà posées par certains copropriétaires.

Cette attribution éventuelle, pour l'exclusivité des 37 copropriétaires, doit être débattue en corrélation avec une réflexion sur la pose de bornes électriques pour recharger les véhicules. Ou seront installées ces bornes qui devraient profiter aux 105 lots de la résidence ?

Sur le nombre actuel de 40 places, 37 sont rattachées à des appartements.

Réception des nouvelles places (15 publiques) - Travaux débutés en 2024, toujours à l'arrêt - Pourquoi une demande de travaux n'a-t-elle pas été déposée en Mairie ?

Analyse du rapport de la visite technique de l'immeuble de la Résidence établie par le syndic OPALEO et définissant les besoins de réparations ou d'entretien des abords, des façades et des parties communes. Ce rapport de visite effectué en décembre 2024 n'a pas été communiqué.

Remise en peinture partielle de certaines parties souillées et dégradées de la façade. Point à faire par le syndic.

Définir le nombre de visites et la périodicité qui seront effectuées par le syndic OPALEO suite au départ du gestionnaire VACANCEOLE qui assurait, au quotidien, la vigilance et l'entretien des parties communes de l'immeuble et de l'absence d'un employé d'immeuble.

Réflexion sur l'usage et l'utilisation des locaux des parties communes pris en compte le 11 10 2024 (Salle de restauration et de réunion - ex locaux de l'accueil et son annexe - des locaux de service du rez-de-chaussée, du 1er et 2° étage, du local vélos, du local LAVERIE et son annexe).

Paiement par Vacancéole au Syndic OPALEO des 20 000 €uros le 28 01 2025 suite aux négociations de la résiliation des baux commerciaux, en dédommagement des réparations non effectuées sur les climatiseurs collectifs. Ce montant a t'il été versé sur le fonds de travaux (loi ALLUR) au profit de l'ensemble de la copropriété. Le paiement des charges locatives par Vacancéole pour les cinq appartements restés en contentieux, au-delà du 30 juin 2025, est-il effectif ?

Dépose ou non des climatiseurs collectifs hors d'usage, placés sur le toit-terrasse, dégazage des installations et évacuation de tous les câblages ?

Eclairage des parkings : passage en LED pour économie du poste énergie ? Etude et pertinence de la faisabilité.

Réception des nouveaux compteurs d'eau individuels et celui de la laverie avec relevé à distance. (Accord AG 2024) - La pose a-t-elle été effectuée ?

Réception des sous-compteurs électriques individuels placés dans les gaines techniques des couloirs pour les 105 appartements et celui de la Laverie. Qui en fera le relevé annuel en l'absence de l'employé d'immeuble ?

Quel est le numéro d'appel en cas de panne de l'alimentation électrique générale du bâtiment ou du logement ?

Quel est le numéro d'appel en cas de coupure de l'alimentation générale en eau du bâtiment ou du logement ?

Quel est le numéro d'appel en cas de fuite d'eau dans les parties communes (gaines techniques) ?

Prévoir un affichage avec les numéros d'appel des urgences (EDF - EAU - INCENDIE - POMPIERS - POLICE)

Réflexion pour la pose généralisée de compteur LINKY pour tous les appartements. (Il est souhaitable de pouvoir consulter un devis d'E D F sur la faisabilité et le coût - Plusieurs copropriétaires sont demandeurs d'informations)

Remise en état des portes d'évacuation de secours, au fond des couloirs et de leur modification pour permettre une ventilation des couloirs en période chaude. (Pose d'un ouvrant ou de châssis coulissants sur la partie supérieure de la porte)

Proposition pour l'installation, en façade, d'évacuations des condensats des climatiseurs individuels installés sur les balcons. Invitation à l'AG de l'entreprise ayant proposé un devis.

Contrôle affichage pour signaler l'interdiction de pouvoir accéder au toit-terrasse (sans autorisation du Syndic).

Contrôle affichage pour signaler l'interdiction d'installer l'unité centrale d'un climatiseur individuel sur le toit-terrasse.

Ces affichages sont à placer sur les trois accès possibles au toit-terrasse (deux couloirs du 2° étage et cage escaliers)

Réflexion pour l'adoption d'un règlement intérieur de la copropriété Le Fonserane qui sera remis à chaque copropriétaire et affiché dans le hall. Ce règlement sera annexé au contrat de location du locataire.

Affichage très visible et commercial du local LAVERIE. (En partenariat avec l'exploitant, qui reverse 20% du CA au Syndic - Comment s'effectue cette rétrocession ?

Demande de devis pour mise en place de vide-seaux au rez-de-chaussée et dans les locaux de service des 1° et 2° étages pour faciliter le travail de l'employé d'immeuble qui ne dispose pas de point d'eau aux étages.

Affichage, au point de collecte des déchets, d'une information concernant les encombrants. (Téléphone Agglo Béziers 04 67 01 68 68)

Faire le point des contrats d'entretien et d'énergie en cours et qui concernent :

Relevé des consommations eau - VMC (pour les trois motorisations et l'entretien des bouches entrées d'air sur les fenêtres et les extracteurs de la cuisine et de la salle de bain) - Espaces verts - Extincteurs et l'exutoire des fumées, placé dans la cage d'escaliers au 2° étage) - Contrat pour le WIFI - Contrat pour le portail électrique - Contrat contrôle toitures-terrasses - Contrat pour la Laverie - Contrat pour la surveillance (caméras extérieures et dans le bâtiment) - Contrat fourniture électricité.

Nota : le point sur les différents contrats est nécessaire au départ du gestionnaire Vacancéole qui ne participe plus au paiement des charges, réparties dorénavant et exclusivement sur les copropriétaires.

Rappel à communiquer aux copropriétaires (anciens et nouveaux) qu'ils peuvent consulter les documents personnels et de la Résidence Le Fonserane sur le site OPALEO (avec codes d'accès).

Nouveaux actes individuels de propriété, en attente suite à la division des parcelles de la propriété du Château de la Devèze et la création de l'ASL - Où en est ce dossier ?

Point sur les copropriétaires en contentieux et suivi des relances - Demandes de ventes forcées envisageables ? - Points sur les deux ventes forcées (CORRIGAN et NATIVEL), coûts pour la copro ?

Point sur le nombre de copropriétaires ayant confié leur logement à OPALEO/Gérance.

Réflexion au sujet des boîtes à clés pour location par plateformes Airbnb ou autres : définir l'autorisation de la pose de ces boîtes - (sur la porte de l'appartement donc en partie privative et non sur les murs des parties communes)

Réception de la batterie de 70 boîtes à lettres individuelles avec rappel de l'attribution (payante) aux copropriétaires et de la distribution du courrier dans les boîtes individuelles (Comment se fera cette redistribution en l'absence d'un employé d'immeuble ?)

Changement des codes d'accès de la Résidence : Portail et portillon. (Connus par des milliers de visiteurs). Possibilité d'acheter un bip pour l'ouverture du portail ?

Réflexion sur la pertinence de maintenir un système à code pour la porte du hall, trop souvent dégradée et qui n'assure pas une sécurité efficace. La pénétration dans le bâtiment se fait aisément par les portes palières des couloirs qui sont "bloquées en position ouverte" par certains résidents.

Notion d'habitation : La résidence Le Fonserane est classée dans la catégorie Tourisme-Affaire, donc pour un usage d'hébergement - hôtellerie de courte durée voire d'une longue durée d'un an renouvelable dont le loyer est assujéti au reversement de la TVA pour une période de 20 ans suivant la date du premier achat du logement à la Société PROMEO.

Le paiement de la taxe de séjour est dû par le locataire pour une période de location inférieure à 90 jours. Elle est perçue par le propriétaire ou le mandataire qui la reverse trimestriellement à la collectivité (Béziers Méditerranée). Les locations "longue durée" ne sont pas assujétiées à cette taxe. Ces notions des reversements de la TVA et de la taxe de séjour sont des rappels d'informations connues des primo copropriétaires mais cependant ignorés par certains nouveaux copropriétaires à qui n'ont pas été communiqué ces contraintes fiscales lors de l'achat. Ces mentions auraient dues être incluses dans la promesse et l'acte de vente établis par le notaire.

Les lots sont à usage d'habitation, en opposition à des locaux à usage de commerce ou de parking ou de stockage mais pas à usage d'habitation principale. Les actes notariés sont ainsi libellés mais ne désignent pas le local comme étant une habitation principale.

Le déclassement (changement d'usage) de la Résidence après 20 ans (fin de la période fiscale de réversion de la TVA sur la perception des loyers) serait soumis à une demande auprès de la Mairie et des Services fiscaux après un vote des copropriétaires lors d'une Assemblée Générale.

Quelles obligations ou contraintes supplémentaires seraient envisageables pour les copropriétaires (ou leur locataire) qui éliraient leur habitation principale au 190 rue des Christols?

Le contenu est dense mais le départ du gestionnaire Vacancéole implique une nouvelle gestion de la copropriété qui doit être communiquée aux copropriétaires.

Maurice TAILLAUMARD

Président du Conseil Syndical



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES  
LE FONSERANE  
34500 BEZIERS**

Le **mardi 16 mai 2023** à 14h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE DES PETITS DEJEUNERS RESIDENCE LE FONSERANE 190 RUE DES CHRISTOLS 34500 BEZIERS + VISIOCONFERENCE

Copropriétaires présents :

Mme et M. ALLOT VINCENT & LAETITIA (821) - Monsieur ANNIC THOMAS (748) - BELOLINIS représentant Mme et M. LAWLOR SEAN & ELAINE (821) - M. BOUVIER PATRICK (821) - Mme et M. COMBES BERNARD ET PASCALE (763) - M. CORNILLE BERNARD (821) - Mme et M. DELANEY & HUDNER IVOR & ROIS (835) - Mme et M. DELANEY HUDNERI VOR & ROISIN (821) - Madame DI PASQUALE ANNONCIADE RITA (821) - Mme et M. DI PASQUALE SAUVEUR & EVELYN (748) - Mme et M. DROGUE HENRI & JEANINE (1545) - M. FERNANDEZ ALAIN (763) - Mme et M. KREMER GREGORY & KARINE (763) - M. LABRIOLA ALAIN (1458) - Monsieur LEGAZ ANDRE (777) représentant Mme et M. ANTOINET SAMUEL & ANGELINE (748), Monsieur DAGUE OLIVIER (763) - Mme et M. MENTON JEAN CLAUDE & PATRICIA (821) - Mme MERMILLOD-BLARDET MARIANNE (821) - Monsieur MILLION MICKAEL (748) - Mme et M. PAROT HERVE & MARIE CLAIRE (777) représentant Mme et M. SECRETANT LENA & CHRISTOPHE (1440), Mme et M. SIGNOVERT MARIA & CYRILLE (763), Madame SUARD ISABELLE EPOUSECARFANTAN (1487), Madame WICQUART CHANTAL (835) - Monsieur RUEL CHRISTIAN (1458) - Mr ou Mlle SELEBARD & PASTANELLA (924) - Mme et M. TAILLAUMARD MAURICE ET ELISE (763) représentant Monsieur ARMAGANIAN CHRISTOPHER (1487), Mme et M. FAGOT CHRISTINE & JEAN-LOUIS (1458), Madame FERRAZZI VERONIQUE (2212), Mme et M. GASPARD NORBERT ET FABIENNE (1487) -

Copropriétaires représentés :

ANTOINET SAMUEL & ANGELINE (748), ARMAGANIAN CHRISTOPHER (1487), DAGUE OLIVIER (763), FAGOT CHRISTINE & JEAN-LOUIS (1458), FERRAZZI VERONIQUE (2212), GASPARD NORBERT ET FABIENNE (1487), LAWLOR SEAN & ELAINE (821), SECRETANT LENA & CHRISTOPHE (1440), SIGNOVERT MARIA & CYRILLE (763), SUARD ISABELLE EPOUSECARFANTAN (1487), WICQUART CHANTAL (835),

**sont présents ou représentés : 32 / 100 copropriétaires, totalisant  
32318 / 100000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Melle ANNUNZIATA CELINE (835), Mme et M. BANQUET DAVID & SABRINA (835), M. BATLLE THIERRY (1001), Monsieur BERARD PATRICE (825), S.C.I. BERGES DU SOLEIL (821), Monsieur BOESIGER FRANCK (748), Mme et M. BONAR NIGEL & JULIE (777), Mme et M. BONVALLET & LOULERGUE (763), Madame BOTTOMLEY CLAIRE (1487), Mme CABRISSEAU PEGUY (821), Mme et M. CAPPER BROJINDER & GERALDINE (2902), Monsieur CHANCEAUX DAMIEN (745), Mme et M. CHARRON THIERRY & SYLVIE (835), Monsieur CICHOCKI BENOIT (777), Monsieur CLEARY JOHN (748), Monsieur COLLOREC STEPHAN (1379), Monsieur CORNISH LANCE (821), Monsieur CORRIGAN JAMES (1516), Melle COX CHRISTINA MARY (835), Monsieur DAVID CEDRIC (787), Mme ou M. DESPREZ FRANCK & SYLVIE (1480), Mme et M. FAULKES JULIE & KEITH (1670), Mme et M. GAMAIN SOPHIE & CYRILLE (1419), Mme et M. GESQUIERE GUILLAUME & CAROLINE (748), Mme et M. GOUDARD OLIVIER & BENEDICTE (777), Monsieur GUYONNET STEPHANE (835), Mme et M. HARLEZ CATHERINE & LAURENT (777), Société HAVSBORG FRANCE PLAZINIC STANKO (2418), Mme et M. HAYES SEAMUS & JACQUELINE (763), Mme HILL SUSAN (748), Monsieur HUGHES TIMOTHY (821), Mme et M. JANNIN MARIE NOELLE & GEORGE (748), SCI KAY SOLARISMORIN O.& Pasc. (748), Mme et M. KILLIAN ANNIE ET SEAN (1517), Monsieur LABOUSSET & LECOMTE (763), Mme et M. LEFORT ANTHONY & AURORE (1516), Mme et M. LELIEUR ERIC & VALERIE (806), Mme et M. LENFANT FRANCOIS & BARBARA (777), Mme et M. LISRYAN REAL ESTATE MURPHY (1554), Monsieur MARCO ALEXANDRE (748), Monsieur MENDEZ OSCAR (777), Monsieur MERVANT ERIC (777), Mme MERZOUGUI RADJAA (821), Mme ou M. MOUGIN MARIO & ISABELLE (1458), Monsieur NATIVEL JEAN SEBASTIEN (817), Monsieur NER PASCAL (748), Mme et M. NEWELL IAN ET DIANE (835), Mme ou M. NICOLI JEAN MARIE & MICHELE (1422), Madame O ROURKE MARY (802), Mme et M. PAILLARD DELPHINE & FREDERIC (748), M. PATTYN NICOLAS (763), Mme et M. PERONNET & PAINDAVOINE STEPHANE ET VALERIE (748), Mme PERRIN SOPHIE (777), Mme et M. PIASENTIN (777), M. et Mlle ROSSIGNOL & LEGER LAURENT & S (763), Mme et M. RUBI YOHAN ET ALEXANDRA (1413), Mme et M. SADY VANESSA & LUDOVIC (1487), M. SCHWARTZ ARNAUD (748), M. SEGUY DAVID (835), Mme et M. SHARRATT PAUL & LINDSAY (1422), Mme et M. TALLUAULT ALEX & KALALA (748), Mme et M. TARTAS DIDIER & ANNE CATHERINE (777), Mme et M. TAZIBT ABOU EL FOUTOUH & FARIDA (1413), Mme et M. TOCQUEVILLE ALAIN (821), Mme et M. VERDET FREDERIC & HELENE (748), Mme et M. VEZINHET LOUIGUETTE & GABRIEL (748), Mme et M. VIGNEAULT PROTEAU FLORENCE & P (777), Monsieur WILLIAMS MARK (821),

**sont absents ou non représentés : 68 / 100 copropriétaires, totalisant  
67682 / 100000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

**Question n° 01**

**Election du président de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de Président de Séance : M. TAILLAUMARD MAURICE

Vote(nt) **POUR** : 32 copropriétaire(s) totalisant **32318 / 32318** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 02**

**Election du 1er Scrutateur**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de 1er Scrutateur : M. PAROT HERVE

Vote(nt) **POUR** : 32 copropriétaire(s) totalisant **32318 / 32318** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 03**

**Election du 2ième scrutateur**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de 2ième Scrutateur : Mme MENTON PATRICIA

Vote(nt) **POUR** : 32 copropriétaire(s) totalisant **32318 / 32318** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 04**

**Election du Secrétaire de Séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale désigne comme secrétaire de Séance : LE SYNDIC

Vote(nt) **POUR** : 32 copropriétaire(s) totalisant **32318 / 32318** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 05**

**Compte rendu d'activité du conseil syndical.**

*Conditions de majorité de l'Article sans vote.*

Monsieur Tauillaumard réalise le compte rendu d'activité du conseil syndical

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

**Question n° 06**

**Point d'information sur le contrat déléctricité en cours.**

*Conditions de majorité de l'Article sans vote.*

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

**Question n° 07**

**Point d'information sur le Décret no 2022-1763 du 30 décembre 2022 relatif à l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel face à l'augmentation du prix de l'électricité pour 2023.**

*Conditions de majorité de l'Article sans vote.*

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

**Question n° 08**

**Examen et approbation des comptes de l'exercice échu du 01/01/2022 au 31/12/2022.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Vous ont été notifiés suivant les termes du nouveau plan comptable (Loi SRU 2):

- Le décompte des charges du 01/01/2022 au 31/12/2022- Annexe 1 du livret comptable;
- L'état financier au 31/12/2022- Annexe 2 du livret comptable;
- La situation des copropriétaires au 31/12/2022- Annexe 2 du livret comptable;
- Le compte général d'exploitation du 01/01/2022 au 31/12/2022- Annexe 3 du livret comptable;
- Le compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022- Annexe 4 du livret comptable.

Après avoir entendu les explications du syndic et l'avis du conseil syndical, le syndicat des copropriétaires approuve les comptes arrêtés à la somme de 171 697.67 €, en leur forme, teneur, imputation et répartition pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Vote(nt) **POUR** : **31** copropriétaire(s) totalisant **31555 / 32318** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **763 / 32318** tantièmes.

Ont voté contre : FERNANDEZ ALAIN (763),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

**Question n° 09**

**Examen et approbation du Budget prévisionnel (n+1) du 01/01/2023 au 31/12/2023.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Le Syndicat des copropriétaires décide d'approuver le budget prévisionnel détaillé par poste de dépense élaboré par le Syndic, pour un montant total de 173 760 €. L'Assemblée reconnaît que le budget était joint à la convocation de l'assemblée générale en annexe 3 et 4 du livret comptable.

Vote(nt) **POUR** : **32** copropriétaire(s) totalisant **32318 / 32318** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Question n° 10**

**Examen et approbation du Budget prévisionnel (n+2) du 01/01/2024 au 31/12/2024.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Le Syndicat des copropriétaires décide d'approuver le budget prévisionnel détaillé par poste de dépense élaboré par le Syndic, pour un montant total de 173 760 €. L'Assemblée reconnaît que le budget était joint à la convocation de l'assemblée générale en annexe 3 et 4 du livret comptable.

Vote(nt) **POUR** : **32** copropriétaire(s) totalisant **32318 / 32318** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### Question n° 11

#### Election du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967, et ce pour une durée de trois ans les personnes suivantes :

- Monsieur Parot
- Monsieur Tauillaumard
- Monsieur Cornille
- Monsieur Bellonis (Futur acquéreur du lot de M. LAWLOR ; ne pourra prendre ses fonctions en tant que membre du conseil syndical qu'après signature de l'acte d'achat).

Vote(nt) **POUR** : **32** copropriétaire(s) totalisant **32318 / 100000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

### Question n° 12

#### Consultation du Conseil Syndical

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1000.00 € HT le montant des marchés, de travaux et contrats à partir duquel ils devront être soumis à l'avis du Conseil Syndical sauf urgence.

Vote(nt) **POUR** : **32** copropriétaire(s) totalisant **32318 / 32318** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

### Question n° 13

#### Délégation de pouvoir au conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale délègue pouvoir au Conseil Syndical d'effectuer les actes suivants :

- Dépenses relatives à l'entretien et au fonctionnement de la copropriété.

Elle fixe à 3000 euros HT le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation

Vote(nt) **POUR** : **31** copropriétaire(s) totalisant **31555 / 32318** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **763 / 32318** tantièmes.

Ont voté contre : FERNANDEZ ALAIN (763),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

### Question n° 14

#### Fixation du montant maximum des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée fixe à 1000.00 Euros HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence par le syndic est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : **32** copropriétaire(s) totalisant **32318 / 32318** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

### Question n° 15

#### **Décision à prendre d'autoriser le syndic à tenir l'assemblée générale en visioconférence.**

Conditions de majorité de l'Article 24.

\* Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis Article 17-1 A Les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

\* Décret Loi ELAN n° 2019-650 du 27 juin 2019 / Article 6 :

Art. 13-1 de la loi du 10/07/1965 . Pour l'application de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndic des copropriétaires en supporte les coûts.

Pour garantir la participation effective des copropriétaires, ces supports doivent, au moins, transmettre leur voix et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Art. 13-2 de la loi du 10/07/1965 .-Le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

Moyen technique mis à disposition par le syndic :

- Support technique de visioconférence : Webex Meetings

- Certificat de signature électronique de la feuille de présence et PV d'AG : 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). Commercialisé par ICS/ via ICSIGN et délivré par VIALINK tier de confiance du Groupe BRED Banque Populaire.

Cout : 5 € HT / lot de copropriété.

La présente résolution est soumise au vote dans le cadre des obligations du Décret Loi ELAN n° 2019-650 du 27 juin 2019, dans le cas où le conseil syndical déciderait de la tenue d'une future AG par visioconférence.

Vote(nt) **POUR** : **30** copropriétaire(s) totalisant **30749 / 32318** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **1569 / 32318** tantièmes.

Se sont abstenus : DI PASQUALE ANNONCIADE RITA (821), DI PASQUALE SAUVEUR & EVELYN (748),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

### Question n° 16

#### **Décision à prendre de d'aménager l'espace devant la salle des petits-déjeuners.**

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis de l'entreprise CAUSERA pour un montant de 4982.40 € TTC

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide d'effectuer les travaux d'aménagement de l'espace devant la salle des petits-déjeuners sous la forme de création d'un parking complémentaire.

- donne mandat au conseil syndical pour élargir la consultation et retenir l'entreprise devant réaliser les travaux pour un montant de 10.900 € TTC maximum.

\* Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent 272.50 € TTC soit 2.5 % du montant total.

\* Modalités des travaux et du financement.

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : dans les meilleurs délais.

- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des millièmes généraux.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du montant du Fond Travaux ALUR au 31 décembre 2022 qui s'élève à 33 310.94 € décide d'utiliser ce fond à hauteur de 11 172.50 euros.

Le montant total sera réparti aux millièmes généraux comme le prévoit la Loi ALUR.

Il n'y aura donc pas d'appels de fonds.

Vote(nt) **POUR** : 29 copropriétaire(s) totalisant **29928 / 100000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **2390 / 100000** tantièmes.

Se sont abstenus : ALLOT VINCENT & LAETITIA (821), DI PASQUALE ANNONCIADE RITA (821), DI PASQUALE SAUVEUR & EVELYN (748),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### Question n° 17

##### **Décision à prendre d'autoriser le remplacement du système de climatisation.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Le système de climatisation collectif actuel n'est pas réparable en raison de pièces et cartes électroniques qui ne sont plus disponibles.

Le gestionnaire Vacanceole souhaitant pourvoir les logements à bail d'un dispositif de climatisation à transmis un devis de remplacement du dispositif actuel par des installations individuelles qui seraient placées en toiture. Le projet proposé prévoit une utilisation des gaines existantes pour le raccordement des unités intérieures.

Décision à prendre de supprimer le dispositif collectif défaillant et non réparable et autorisation à donner au gestionnaire et aux propriétaires le souhaitant de placer une unité individuelle en toiture et d'utiliser les gaines communes existantes.

Sur l'exercice 2023 un budget d'investissement de 30.000 € HT est prévu par Vacanceole.

Cela correspond à 24 logements maximum.

Un contrat d'entretien des installations neuves sera souscrit par l'exploitant

Les propriétaires indépendants pourront passer commande directement auprès de l'entreprise moyennant 1320 € TTC.

Le devis devrait prendre en compte le branchement électrique des unités extérieures individuelles directement au tableau électrique du logement permettant ainsi un relevé individuel de la consommation du logement.

Vote(nt) **POUR** : 31 copropriétaire(s) totalisant **31497 / 32318** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **821 / 32318** tantièmes.

Se sont abstenus : ALLOT VINCENT & LAETITIA (821),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### Question n° 18

##### **Décision à prendre de procéder à deux relèves annuelles électriques.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Préambule : la copropriété est équipée de sous compteurs électriques dans chaque logement.

Décision à prendre de procéder à une relève le 30 juin et le 20 décembre.

Cette relève permettra au syndic de répartir les consommations individuelles en fonction des consommations réelles.

Cette dépense sera imputée dans les charges de fonctionnement.

En marge de cette proposition, le syndic a fait réaliser une étude visant l'installation d'un dispositif connecté permettant la collecte instantanée des index. Le syndic tient à disposition de Vacanceole le devis relatif à cette installation.

En cas d'impossibilité d'accès au logement un forfait sera appliquée.

Vote(nt) **POUR** : 32 copropriétaire(s) totalisant **32318 / 32318** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

M

**Question n° 19**

**Point d'information sur l'ASL.**

*Conditions de majorité de l'Article sans vote.*

La scission de la copropriété est en cours.

Le notaire a fait établir les différents plans et est en train d'établir les projets d'actes qui seront présenter lors d'une assemblée générale plénière qui aura pour objet :

- Dissoudre la copropriété
- Créer de nouveaux syndicats des copropriétaires pour chaque copropriété
- Créer une ASL

Vote(nt) **ABSTENTION** : **32** copropriétaire(s) totalisant **32318 / 100000** tantièmes.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

**Question n° 20**

**Point d'information sur l'entretien des toitures.**

*Conditions de majorité de l'Article sans vote.*

Mr Taillaumard signale qu'une dégradation du plafond du couloir au niveau du joint de dilatation de la dalle au droit du logement N° 88 est identifiée.

L'entreprise en charge de l'entretien en sera informée pour recherche et réparation.

Par ailleurs une échelle pour accéder à la toiture sera mise en place avec une attache cadenassée dont une clef sera mise à disposition du gestionnaire et une autre à disposition du syndic.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **32** copropriétaire(s) totalisant **32318 / 100000** tantièmes.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

**Question n° 21**

**Point d'information sur le PPPT.**

*Conditions de majorité de l'Article sans vote.*

Le syndic indique que la copropriété devra retenir le cabinet qui réalisera le PALN PLURIANNUEL DE TRAVAUX lors de l'AG 2024.

A titre indicatif le syndic à fait réaliser un devis auprès du cabinet ACCEO s'élevant à ce jour à 6732 €

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 17h12.

Article 42 – alinéa 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 délais de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.-*

**Le président**

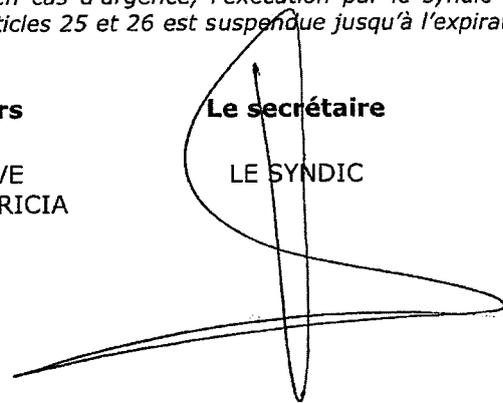
M. TAILLAUMARD MAURICE

**Les scrutateurs**

M. PAROT HERVE  
Mme MENTON PATRICIA

**Le secrétaire**

LE SYNDIC



# 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)

VIALINK



## Signatures électroniques

---



**MAURICE TAILLAUMARD**

Signé électroniquement  
le 16/06/2023 à 08h30 UTC



**HERVE PAROT**

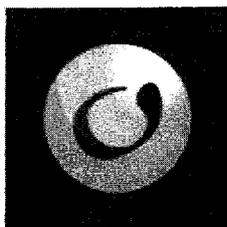
Signé électroniquement  
le 16/06/2023 à 12h10 UTC



**PATRICIA MENTON**

Signé électroniquement  
le 16/06/2023 à 11h35 UTC





OPALEO

CONSEIL DE GESTION

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES  
LE FONSERANE  
34500 BEZIERS**

Le **jeudi 19 mai 2022** à 09h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE DES PETITS DEJEUNERS RESIDENCE LE FONSERANE 190 RUE DES CHRISTOLS 34500 BEZIERS

Copropriétaires présents et représentés:

M. BLEUART NICOLAS (270) - Mme et M. GASPARD NORBERT ET FABIENNE (488) - Mme et M. JANNIN MARIE NOELLE & GEORGE (246) - Mme et M. KREMER GREGORY & KARINE (251) - Monsieur LEGAZ ANDRE (255) - Monsieur MILLION MICKAEL (246) - Mme et M. PAROT HERVE & MARIE CLAIRE (255) représentant Mme et M. GOUDARD OLIVIER & BENEDICTE (255) - Mme et M. SECRETANT LENA & CHRISTOPHE (474) - Madame SUARD ISABELLE EPOUSECARFANTAN (488) - Mme et M. TAILLAUMARD MAURICE ET ELISE (251) représentant Monsieur ARMAGANIAN CHRISTOPHER (488), Mme et M. COMBES BERNARD ET PASCALE (251), Mme et M. FAGOT CHRISTINE & JEAN-LOUIS (479), Monsieur NER PASCAL (246) -

**sont présents ou représentés : 15 / 100 copropriétaires, totalisant  
4943 / 32862 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Mme et M. ALLOT VINCENT & LAETITIA (270), Monsieur ANNIC THOMAS (246), Melle ANNUNZIATA CELINE (274), Mme et M. ANTOINET SAMUEL & ANGELINE (246), Mme et M. BANQUET DAVID & SABRINA (274), M. BATLLE THIERRY (329), Monsieur BERARD PATRICE (271), S.C.I. BERGES DU SOLEIL (270), Monsieur BOESIGER FRANCK (246), Mme et M. BONAR NIGEL & JULIE (255), Mme et M. BONVALLET & LOULERGUE (251), Madame BOTTOMLEY CLAIRE (488), M. BOUVIER PATRICK (270), Mme CABRISSEAU PEGUY (270), Mme et M. CAPPER BROJINDER & GERALDINE (953), Monsieur CHANCEAUX DAMIEN (245), Mme et M. CHARRON THIERRY & SYLVIE (274), Monsieur CICHOCKI BENOIT (255), Monsieur CLEARY JOHN (246), Monsieur COLLOREC STEPHAN (453), Monsieur CORNISH LANCE (270), Monsieur CORRIGAN JAMES (498), Melle COX CHRISTINA MARY (274), Monsieur DAGUE OLIVIER (251), Monsieur DAVID CEDRIC (259), Mme et M. DELANEY & HUDNER IVOR & ROIS (274), Mme et M. DELANEY HUDNERI VOR & ROISIN (270), Mme ou M. DESPREZ FRANCK & SYLVIE (486), Madame DI PASQUALE ANNONCIADE RITA (270), Mme et M. DI PASQUALE SAUVEUR & EVELYN (246), Mme et M. DROGUE HENRI & JEANINE (507), Mme et M. FAULKES JULIE & KEITH (548), Madame FERRAZZI VERONIQUE (727), Mme et M. GAMAIN SOPHIE & CYRILLE (467), Mme et M. GESQUIERE GUILLAUME & CAROLINE (246), Monsieur GUYONNET STEPHANE (274), Mme et M. HARLEZ CATHERINE & LAURENT (255), Société HAVSBORG FRANCE PLAZINIC STANKO (795), Mme et M. HAYES SEAMUS & JACQUELINE (251), Mme et M. HILL HARRY & SUSAN (246), Madame HOMAND ESTELLE (251), Monsieur HUGHES TIMOTHY (270), SCI KAY SOLARISMORIN O.& Pasc. (246), Mme et M. KILLIAN ANNIE ET SEAN (499), Monsieur LABOUSSET & LECOMTE (251), M. LABRIOLA ALAIN (479), Mme et M. LAWLOR SEAN & ELAINE (270), Mme et M. LEFORT ANTHONY & AURORE (498), Mme et M. LELIEUR ERIC & VALERIE (265), Mme et M. LENFANT FRANCOIS & BARBARA (255), Mme et M. LISRYAN REAL ESTATE MURPHY (510), Monsieur MARCO ALEXANDRE (246), Monsieur MARTINEZ PHILIPPE (270), Monsieur MENDEZ OSCAR (255), Mme et M. MENTON JEAN CLAUDE & PATRICIA (270), Mme MERMILLOD-BLARDET MARIANNE (270), Monsieur MERVANT ERIC (255), Mme ou M. MOUGIN MARIO & ISABELLE (479), Monsieur NATIVEL JEAN SEBASTIEN

(268), Mme et M. NEWELL IAN ET DIANE (274), Mme ou M. NICOLI JEAN MARIE & MICHELE (467), Madame O ROURKE MARY (251), Mme et M. PAILLARD DELPHINE & FREDERIC (246), M. PATTYN NICOLAS (251), Mme et M. PERONNET & PAINDAVOINE STEPHANE ET VALERIE (246), Mme PERRIN SOPHIE (255), Mme et M. PIASENTIN (255), M. et Mlle ROSSIGNOL & LEGER LAURENT & S (251), Mme et M. RUBI YOHAN ET ALEXANDRA (479), Monsieur RUEL CHRISTIAN (479), Mme et M. SADY VANESSA & LUDOVIC (488), M. SCHWARTZ ARNAUD (246), M. SEGUY DAVID (274), Mr ou Mlle SELEBARD & PASTANELLA (304), Mme et M. SHARRATT PAUL & LINDSAY (467), Mme et M. SIGNOVERT MARIA & CYRILLE (251), Mme et M. TALLUAULT ALEX & KALALA (246), Mme et M. TARTAS DIDIER & ANNE CATHERINE (255), Mme et M. TAZIBT ABOU EL FOUTOUH & FARIDA (466), Mme et M. TOCQUEVILLE ALAIN (270), Mme et M. VERDET FREDERIC & HELENE (246), Mme et M. VEZINHET LOUIGUETTE & GABRIEL (246), Mme et M. VIGNEAULT PROTEAU FLORENCE & P (255), Madame WICQUART CHANTAL (274), Monsieur WILLIAMS MARK (270),

**sont absents ou non représentés : 85 / 100 copropriétaires, totalisant 27919 / 32862 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

#### Question n° 01

##### Election du président de séance

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de Président de Séance :  
**Mme TAILLAUMARD**

Vote(nt) **POUR** : 15 copropriétaire(s) totalisant **4943 / 4943** tantièmes.

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

#### Question n° 02

##### Election du 1er Scrutateur

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de 1er Scrutateur :  
**M. PAROT**

Vote(nt) **POUR** : 15 copropriétaire(s) totalisant **4943 / 4943** tantièmes.

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

#### Question n° 03

##### Election du 2ième scrutateur

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de 2ième Scrutateur :  
**M. LEGAZ**

*Arrivent en cours de résolution : HILL HARRY & SUSAN (246) (09:03:00) -*

Vote(nt) **POUR** : 16 copropriétaire(s) totalisant **5189 / 5189** tantièmes.

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

#### Question n° 04

##### Election du Secrétaire de Séance

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale désigne comme secrétaire de Séance :  
**Mme MARTIN**

Vote(nt) **POUR** : 16 copropriétaire(s) totalisant **5189 / 5189** tantièmes.

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

#### Question n° 05

##### **Examen et approbation des comptes de l'exercice échu du 01/01/2021 au 31/12/2021.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Vous ont été notifiés suivant les termes du nouveau plan comptable (Loi SRU 2):

- Le décompte des charges du 01/01/2021 au 31/12/2021- Annexe 1 du livret 2 comptable;
- L'état financier au 31/12/2021- Annexe 2 du livret 2 comptable;
- La situation des copropriétaires au 31/12/2021- Annexe 2 du livret 2 comptable;
- Le compte général d'exploitation du 01/01/2021 au 31/12/2021- Annexe 3 du livret 2 comptable;
- Le compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021- Annexe 4 du livret 2 comptable.

Après avoir entendu les explications du syndic et l'avis du conseil syndical, le syndicat des copropriétaires approuve les comptes arrêtés à la somme de 135 380.18 €, en leur forme, teneur, imputation et répartition pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

*Arrivent en cours de résolution : MENTON JEAN CLAUDE & PATRICIA (270) (09:25:00) - SIGNOVERT MARIA & CYRILLE (251) (09:20:00) -*

Vote(nt) **POUR** : **18** copropriétaire(s) totalisant **5710 / 5710** tantièmes.

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

#### Question n° 06

##### **Examen et approbation du Budget prévisionnel courant n+1 du 01/01/2022 au 31/12/2022.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Le Syndicat des copropriétaires décide d'approuver le budget prévisionnel détaillé par poste de dépense élaboré par le Syndic, pour un montant total de 185 540.00 €. L'Assemblée reconnaît que le budget était joint à la convocation de l'assemblée générale en annexe 3 et 4 du livret comptable 2.

Vote(nt) **POUR** : **18** copropriétaire(s) totalisant **5710 / 5710** tantièmes.

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

#### Question n° 07

##### **Examen et approbation du Budget prévisionnel (n+2) du 01/01/2023 au 31/12/2023.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Le Syndicat des copropriétaires décide d'approuver le budget prévisionnel détaillé par poste de dépense élaboré par le Syndic, pour un montant total de 185 540.00€. L'Assemblée reconnaît que le budget était joint à la convocation de l'assemblée générale en annexe 3 et 4 du livret comptable 2.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **5236 / 5236** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **474 / 5710** tantièmes.

Se sont abstenus : SECRETANT LENA & CHRISTOPHE (474),

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

## Question n° 08

### Point d'information

Résolution non soumise à un vote

En écho à la très forte augmentation des tarifs de l'électricité, étant rappelé qu'à ce jour la facturation inclue la consommation des logements ainsi que celle des parties communes, il sera débattu en liaison avec le gestionnaire VACANCEOLE des éventuelles pistes d'économies telles que :

- Optimisation du système GTB.
- Pose de thermostats d'ambiance dans chaque appartements.
- Mise hors tension des appartements vides etc ... etc ...

Il sera également débattu de l'opportunité d'équiper l'entièreté des logements de compteurs divisionnaires. (selon devis annexé)

--> **95€ / LOT pour la gestion des consommations d'énergie, source d'économie.**

**L'Assemblée Générale demande à L'exploitant, VACANCEOLE de prendre à sa charge les frais liés à cette installation :**

- **Pour les 85 lots sous leur responsabilité = 8 030,00€**
- **Pour les 25 lots restants = CHARGES INDIVIDUELLES COPROPRIETAIRES**

**Une information sera transmise aux copropriétaires après décision de l'exploitant VACANCEOLE.**

## Question n° 09

### Point d'information concernant la loi climat et résilience.

Résolution non soumise à un vote.

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux. PPPT

La Loi Climat & Résilience du 22 Août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets rend obligatoire à l'article 171 le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux pour les Copropriétés, le PPPT. Mais qu'est-ce que ce PPPT ? Comment ça marche ? Les réponses dans cette fiche pédagogique ACCEO.

#### Objectif

L'objectif du PPPT est de favoriser l'entretien, les investissements et de faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les immeubles en copropriété. Que chaque copropriété dispose d'un outil unique répertoriant les travaux à réaliser et les opportunités énergétiques à mettre en œuvre, avec leurs coûts, leur urgence et leur performance. Un outil leur permettant de choisir et de voter un Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT).

#### Qui est concerné & quand ?

Toute copropriété datant de plus de 15 ans, dès lors qu'elle est constituée (totalement ou partiellement) de logements, à compter du :

- . 1er janvier 2023, pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots\*
- . 1er janvier 2024, pour les copropriétés comprenant entre 51 et 200 lots\*
- . 1er janvier 2025, pour les copropriétés comprenant moins de 51 lots\*

\*Lots principaux de logements, de bureaux ou de commerces.

#### Fonctionnement, vote & financement

Le PPPT devra être présenté à la première AG des copropriétaires qui suit son élaboration (ou sa révision) et être actualisé tous les 10 ans.

Lorsque le PPPT fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette AG la question de l'adoption de tout ou partie d'un PPPT (Plan Pluriannuel de Travaux), soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires (Article 25).

Si l'AG adopte le PPPT, alors les copropriétaires doivent voter simultanément la provision annuelle des fonds sur le fonds travaux de la copropriété, à la hauteur d'un minimum de 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté (sans que cela puisse être inférieure à 5% du budget de la copropriété).

Les fonds de travaux disponibles actuellement sont utilisables pour faire réaliser le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux.

Le plan de travaux adopté (PPT) ou le rapport PPPT s'ajoutera à la liste des documents à remettre à l'acquéreur chez le notaire. Cette mesure entrera en vigueur un an après les dates présentés précédemment, soit le 1er janvier 2024 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots.

Que doit contenir le PPPT ? Qui peut le réaliser ?

Le PPPT comprendra, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble, et du diagnostic de performance énergétique (DPE Collectif) ;

la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la prévention de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction de CO2 ;

Une estimation du niveau de performance que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre ;

Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Un décret doit encore préciser qui pourra réaliser le PPPT. Néanmoins, les premières informations connues font état de personnes disposant des mêmes compétences et garanties requises que pour l'établissement du diagnostic technique global (DTG), c'est-à-dire un bureau d'études, un thermicien ou un diagnostiqueur immobilier justifiant de compétences fixées réglementairement dans le Code de la construction et de l'habitation.

Et le DPE collectif dans tout ça ?

Conformément aux dernières dispositions réglementaires, le DPE a évolué depuis le 01 juillet 2021. Objectifs : mieux sensibiliser les copropriétaires quant à la consommation énergétique de leur résidence, le rendre opposable juridiquement à l'encontre du propriétaire et du diagnostiqueur (pour la partie données d'entrée) et améliorer sa fiabilité.

A partir du 1er janvier 2024 il sera obligatoire pour toutes les copropriétés dont la date de Permis de Construire est antérieure au 1er janvier 2013 et devra être annexé au PPPT.

Les nouveaux DPE auront une période de validité de 10 ans et les anciens bénéficieront d'une période de transition. Ceux réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 seront valides jusqu'au 31 décembre 2022. Ceux réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 seront valides jusqu'à 31 décembre 2024.

12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36				

Réalisation un DPE ancien	Valide jusqu'au 31/12/22	I
Réalisation un DPE ancien	Valide jusqu'au 31/12/22	G

Réalisation d'un DPE nouveau : Valide 10 ans

01/01/2024 : Nouveau DPE obligatoire

PPPT 200 LOTS F

PPPT 51 LOTS E

PPPT TOUS LOTS

Côté DPE individuel :

A compter du 01/01/23, les logements avec une forte consommation d'énergie (les passoirs thermiques) vont être progressivement interdit à la location.

Au 01/01/23 les logements indécents I.

(Consommation supérieur à 450kWh/m2), Au 01/01/25, les logements classés G.

Au 01/01/28, les logements classés F.

Au 01/01/34, les logements classés E.

Quelles sont les sanctions en cas de non réalisation du PPPT ?

Si la copropriété ne réalise pas son PPT et si elle n'adopte pas un PPT permettant de garantir la dignité, la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants, deux types de sanctions seront possibles :

. L'administration pourra élaborer ou actualiser d'office le projet de plan , en lieu et place du syndicat, le tout à ses frais.

. Les copropriétaires bailleurs s'estimant lésés par la non réalisation du PPPT pourront se retourner contre le Syndicat pour demander réparation au titre de l'Article 14 de la loi du 10/17/1965.

Comment faire ?

Le PPPT peut devenir un véritable outil de pilotage qui permettra aux copropriétés d'anticiper les études et travaux à engager d'une année sur l'autre, de prévoir les fonds de travaux associés et d'optimiser la valorisation de l'immeuble en appliquant un principe clé sur les travaux, celui de l'efficacité de l'€ dépensé . Pour cela :

Votez simultanément la réalisation d'un PPPT contenant le nouveau DPE, les dates et obligations sont concomitantes,

Choisissez un prestataire qui dispose des signes de qualité et de l'expérience nécessaire pour vous accompagner sur le long terme

Vérifiez que le PPPT choisi soit complet, précis, clair, illustré et pédagogique (demandez un exemple),

Vérifiez que votre PPPT soit conforme a MA PRIME RENOV Copro

N'hésitez pas à choisir une méthode de calcul plus précise (que le DPE) pour avoir une meilleure estimation des futurs gains énergétiques des préconisations de travaux énergétiques.

## **Question n° 10 : QUESTIONS DIVERSES**

Article sans vote

1) INFORMATION SUR CONTRAT ENERGIE

2) INFORMATION SUR CONTRAT ENTRETIEN TOITURE : L'ENTREPRISE SEM ETANCHEITE A ETE SOLLICITEE AFIN DE REMPLACER LANGUEDOC ETANCHEITE DANS LE CADRE DE L'ENTRETIEN ANNUEL DE LA TOITURE

3) VERIFIER LA FREQUENCE DES PASSAGES CAR LES PRESTATIONS NE SONT PAS CONFORMES, IL EST IMPERATIF QUE L'ENTREPRISE PRENNE CONTACT AU PREALABLE AVEC LA DIRECTRICE AVANT CHAQUE PASSAGE.

4) POINT SUR LES CONTENTIEUX / SYNTHESE DOSSER DE RECOUVREMENT

5) VACANCEOLE S'ENGAGE A PROCEDER AU REMPLACEMENT DE 30 CLIMATISEURS DANS UN COURT DELAI  
(ETE 2022)

6) Le syndic OPALEO informe le syndicat des copropriétaires que M. CANREDON a fait valoir ses droits à la retraite. Mme MARTIN Hélène devient la gestionnaire de la copropriété.

Hélène MARTIN gestionnaire

[hmartin@opaleo.fr](mailto:hmartin@opaleo.fr)

06.14.29.16.14

Mylène SENGER assistante

[msenger@opaleo.fr](mailto:msenger@opaleo.fr)

04.48.20.04.74

7) Questions/réponses sur divers sujets évoqués en assemblée : annexés au procès-verbal.

\*\*\*\*\*

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est

requis en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 11h30.**

#### DISPOSITIONS LEGALES :

*Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.*

*Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".*

*Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.*

#### **Le président**

Mme TAILLAUMARD ELISE

#### **Les scrutateurs**

M. PAROT HERVE  
M.LEGAZ ANDRE

#### **Le secrétaire**

LE SYNDIC

## **Questions posées au Syndic par M. TAILLAUMARD**

### **Information sur le contrat énergie :**

Il a été dit que le contrat du 01 11 2018 au 01 11 2021 avait été renouvelé avec une périodicité différente.

Pouvez-vous apporter quelques éléments supplémentaires ?

*Réponse du syndic : Compte tenu du prix actuel de l'énergie, la durée actuelle du contrat est d'une année seulement. Opaleo a fait réaliser un appel d'offre pour le contrat suivant.*

### **Poste contrat toiture :**

Qui était cette entreprise LANGUEDOC ETANCHEITE ? Était-elle intervenue pour des interventions sur le Fonsérane ?

Quelle est la teneur du contrat avec SEM ETANCHEITE ? Un compte rendu technique de l'état des toitures a-t-il été établi par cette Société.

Il a été demandé la présentation de la facture des travaux.

*Réponse : la copropriété est en contrat avec la société LANGUEDOC ETANCHEITE depuis 2021 pour l'entretien des toitures gravier des bâtiments A, B, C, D et E pour un montant de 1650 € par an.*

*Une intervention de reprise d'étanchéité sur 3 souches VMC et une reprise partielle au ciment sur casquette ont été réalisés par la société LANGUEDOC ETANCHEITE en juin 2021 pour un montant de 1815 €.*

### **Point sur les contentieux :**

Lors de l'AG de 2021 il a été demandé aux copropriétaires de donner quitus au Syndic OPALÉO de faire le nécessaire pour engager les procédures de vente forcée de deux appartements : ceux de Monsieur NEWELL et CORRIGAN.

Monsieur NEWELL s'est acquitté de sa dette.

Qu'en est-il de la situation de Monsieur CORRIGAN ? L'Avocat (J'ignore son nom) ou l'Huissier ont-ils pu avoir un contact avec ce copropriétaire ?

*Réponse du syndic : une saisie immobilière est en cours.*

Il a été constaté une très forte baisse du montant des impayés - Résultat positif des actions du service contentieux du Syndic.

### **Délimitation des différentes de l'emprise initiale du Château de la Dèvèze :**

Les démarches administratives et juridiques ne sont pas abouties pour permettre de définir les périmètres des quatre identités du site.

L'ancien propriétaire du site, la société PROMEO tarde à fournir certains documents permettant de conclure cette division de parcelles.

L'Association Syndicale Libre ne peut donc pas être officialisée.

### **Consommation de l'eau :**

Pour contrôler au mieux les consommations des entités : Les Soleiades - Le Château et le Fonsérane, il a été demandé que le Fonsérane soit équipé d'un sous-

compteur (**cette pose a été effectuée**) - La résidence Les Soleiades est-elle équipée d'un sous-compteur ? *réponse : oui*

Le Château a-t-il été facturé de sa propre consommation ? *Réponse : Le syndic n'a jamais eu de relève de consommation d'eau pour le château.*

Le gestionnaire VACANCEOLE s'est engagé à contrôler avec une très grande vigilance les consommations d'eau des appartements en gestion.

Contrôle de l'état des robinets - des chasses d'eau - des groupes de sécurité des cumulus - pose de mousseurs et mise en place de douchettes "économie d'eau"- etc  
- Le Syndic OPALEO transmet au gestionnaire le bilan annuel des consommations des appartements.

### **Aménagement de l'extérieur- création de parkings supplémentaires :**

Il a été demandé au Syndic de solliciter une entreprise (voir avec celle qui a le contrat d'entretien des espaces verts) de chiffrer l'aménagement de la "pelouse",  
*réponse du syndic : un devis est en cours auprès de l'entreprise CAUSERA*

En face de l'entrée de l'immeuble, avec l'apport d'un granulats spécifique, permettant la création de 6 ou 7 places et de condamner le roulement des véhicules au-delà de cette nouvelle emprise par la pose d'un bloc de béton ou autre obstacle inamovible. L'aspect général des espaces verts est satisfaisant et bien entretenu.

**Les façades** présentent en plusieurs points des salissures (traces dues au ruissellement de l'eau pluviale) - quelques décollements de la peinture en sous-face et de murs de balcons - dégradation d'un espalier métallique à gauche de l'entrée de l'immeuble.

Il est demandé au Syndic de faire chiffrer le coût de la remise en état qui améliorera l'esthétique de la Résidence.

Il a été demandé au Syndic de solliciter l'entreprise des espaces vert, dans le cadre du contrat d'entretien, de tailler les végétaux qui passent au travers du grillage et débordent sur la rue.

### **Optimisation du Système G T B (Gestion technique du Bâtiment) :**

Le gestionnaire VACANCEOLE (Mme Mélanie PARIS) a expliqué que le système informatique était obsolète et ne permettait pas d'obtenir un contrôle satisfaisant des consommations électriques des appartements.

Une vigilance des appartement inoccupés est effectuée par les personnels de la Résidence.

*Réponse du syndic : le syndic fera établir des devis de comptage d'eau et d'électricité consultables et programmables à distance.*

### **Visites techniques de la Résidence par le Syndic**

Il a été demandé que les visites techniques, prévues contractuellement, soient établies et insérées dans la base du Fonsérane.

# 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)

VIALINK



ics

## Signatures électroniques

---



*Hélène* MARTIN

Signé électroniquement  
le 13/07/2022 à 14h29 UTC



ANDRE LEGAZ

Signé électroniquement  
le 16/07/2022 à 08h52 UTC



MAURICE TAILLAUMARD

Signé électroniquement  
le 16/07/2022 à 15h31 UTC



**LE CARNET D'ENTRETIEN**  
DE VOTRE COPROPRIETE

LE FONSERANE  
190 RUE DES CHRISTOLS  
34500 BEZIERS

Immeuble de 105 lots principaux

## **LE FONSERANE**

Immeuble de 105 lots principaux 40 lots secondaires,  
Immatriculé au registre sous le N° : AB7812118 Le 04/01/2018

### **SYNDIC EN EXERCICE**

**OPALEO**

60 Rue des Charbonniers  
34200 SETE

Téléphone : 04.48.20.04.70

Carte professionnelle n° CPI34032018000034459

Délivrée par CCI HERAULT

Siret n° 50404807500031 Ape n° 6832Z

<b>Responsable :</b>	Mme MARTIN HELENE	<b>Tél :</b> 04.48.20.04.70
		<b>Mail :</b> hmartin@opaleo.fr
<b>Comptable :</b>	MADAME BOUDOT MANON	<b>Tél :</b> 04.48.20.04.76
		<b>Mail :</b> mboudot@opaleo.fr
<b>Négociateur :</b>		<b>Tél :</b> 04.48.20.04.69
<b>Gest Technique :</b>	M. DIVERT ARNAUD	<b>Mail :</b> adivert@opaleo.fr
		<b>Tél :</b> 04.48.20.04.70
<b>Assistante :</b>	Mme SENGER MYLENE	<b>Mail :</b> msenger@opaleo.fr

### **MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

Mme et M. PAROT HERVE & MARIE CLAIRE  
M. CORNILLE BERNARD

### **Prêt En-cours**

-Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains propriétaires? NON

Si oui :

- Obejt de l'emprunt :
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier :
- Capital restant dû pour les lots objets des présentes
- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme?

### **Patrimoine de syndicat des copropriétaires**

Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ?           NON  
Dans l'affirmative en quoi consiste-t-il ?

## Mesures Administratives

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ? NON
- d'une déclaration d'insalubrité? NON
- d'une injonction de travaux ? NON
- d'une interdiction d'habiter? NON
- d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique? NON
- d'une injonction pour la ravalement de façade? NON
- d'un plan de sauvegarde ? NON

## Association syndicale - Aful

L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats?

- Si oui, préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme?

## Copropriété en difficulté

\* Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965?

NON

\* Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des articles 29-1 A et 29-1 B de la loi 65-557 du 10 juillet 1965?

NON

## Carnet entretien

OUI

- Type d'immeuble :

IGH : NON Autre :

## Droits de propriété sur les lots de stationnement

(Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)

- Un droit de propriété consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ? NON
- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?

## Diagnostic Amiante 1997

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? NON
- Les recherches ont-elles conclu à l'absence d'amiante : NC
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ? (Décret du 3 juin 2011) ? NON

## Termites - Etat Parasitaire

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes? NON

## Etat des risques d'accessibilité au plomb

- L'immeuble a été édifiée avant le 1er janvier 1949 : NON
- Si oui : (joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes) (art L1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

## Autres risques sanitaires

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mères, ect ... NON
- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?

## Procédures en cours

Existe-t-il des procédures en cours ?

Si oui:

-Objet:

-Etat des procédures:

## Diagnostic de performance énergétique

- L'immeuble est-il concerné ? NON
- (plus de 50 lots possédant une installation collective de chauffage ou de refroidissement dont le permis de construire est antérieur au 01/06/2001).
- Dans l'affirmative, joindre DPE ou Audit
- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie?
- Existe-t-il un contrat de performance énergétique?

## Contrôle technique quinquennal

- Existe-t-il des ascenseurs?
- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000?
- Contrôle technique quinquennal?
- Les travaux de mise aux normes ont-ils concernés?
- ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010?

- ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013?
- ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018?

## PISCINE

- Existence ? non
- Si oui dispositif de sécurité homologué?

## Installations classées au titre de IPCE

au titre de la protection de l'environnement

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble?
- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

**A 147953552 CONTRAT ASSURANCE MULTIRISQUES**

Reconduit le 01/05/2022 par tacite reconduction Résiliable le 30/04/2023  
CONTRAT ASSURANCE MULTIRISQUES  
CONTRAT N° A 147953552

**Souscrit avec**

**MMA**  
4 QUAI NOEL GUIGNON  
34203 SETE  
**Téléphone : 04.67.74.50.52**

**Compagnie**

**MMA**  
4 QUAI NOEL GUIGNON  
34203SETE  
**Téléphone : 04.67.74.50.52**

**006 VIDEOSURVEI CONTRAT LOCATION 10 caméras**

Reconduit le 01/03/2024 par tacite reconduction Résiliable le 28/02/2029  
 CONTRAT LOCATION 10 caméras

**Souscrit avec**

**AVES FRANCE**  
 CENTRE COMMERCIAL DE LA PLAINE  
 RTE DE ST GEORGES D ORQUES  
 34990 JUVIGNAC  
**Téléphone : 0467693509**

**Compagnie**

**AVES FRANCE**  
 CENTRE COMMERCIAL DE LA PLAINE  
 RTE DE ST GEORGES D ORQUES  
 34990 JUVIGNAC  
**Téléphone : 0467693509**

**34P0041 ENTRETIEN PORTAIL n° 300778**

Reconduit le 28/02/2013 par tacite reconduction Résiliable le 27/02/2016  
 ENTRETIEN PORTAIL n° 300778

**Souscrit avec**

**ACAF**  
 15 RUE DE BELLEDONNE  
 CS 90612  
 38322 EYBENS CEDEX  
**Téléphone : 0467103939**

**Compagnie**

**ACAF (ASCENSEURS ET PORTES DU**  
 1232 RUE DE LA CASTELLE  
 CS 40555  
 34076 MONTPELLIER CEDEX 3  
**Téléphone : 0467103939**

**FONSERANE CONTRAT ARCHIVES**

Reconduit le 01/01/2011 par tacite reconduction Résiliable le 31/12/2015  
 CONTRAT ARCHIVES

**Souscrit avec**

**PRO.ARCHIVES**  
 151 RUE GILLES DE ROBERVAL  
 30900 NIMES

**006 LAVERIE CONTRAT DE MISE A DISPOSITION**

Reconduit le 25/06/2024 par tacite reconduction Résiliable le 24/06/2030  
 CONTRAT DE MISE A DISPOSITION  
 EQUIPEMENT LAVERIE

**Souscrit avec**

**ARMSTRONG FRANCE**  
 ZA LAPRADE  
 829 RUE JEAN BAPTISTE LAMARCK  
 43700 ST GERMAIN LAPRADE  
**Téléphone : 04 71 03 89 47**

**006 VMC PC+PP CONTRAT ENTRETIEN DES 3 CAISSO**

Reconduit le 27/01/2020 par tacite reconduction Résiliable le 26/01/2021  
CONTRAT ENTRETIEN DES 3 CAISSO  
NS VMC + BOUCHES EXTRACTION  
PRIVATIVES (102 LOGEMENTS)

**Souscrit avec**

**Entreprise SECHE**  
2 ET 4 RUE SAINT VICTOR  
34420 VILLENEUVE LES BEZIERS

**ELEC FOSNERANE ELEC 1-8DJ29FK**

Reconduit le 01/11/2024 par tacite reconduction Résiliable le 31/10/2027  
ELEC 1-8DJ29FK  
REF ACH 30002431762051

**Souscrit avec**

**EDF ENTREPRISES**  
10 PLACE DE LA JOLIETTE  
BP 34103  
13567 MARSEILLE CEDEX 02  
**Téléphone : 0820144003**

**349047 LOCATION COMPTEUR**

Reconduit le 24/06/2009 par tacite reconduction Résiliable le 23/06/2019  
LOCATION COMPTEUR

**Souscrit avec**

**ISTA CID**  
30 avenue Carnot  
91300 MASSY  
**Téléphone : 0557928830**

**LIGNE TEL WIFI ABONNEMENT TELECOM LIEN INTERN**

Reconduit le 17/09/2024 par tacite reconduction Résiliable le 16/09/2025  
ABONNEMENT TELECOM LIEN INTERN  
CODE CLIENT : W53

**Souscrit avec**

**SRM**  
18 RUE ELISEE MOUSNIER  
16100 COGNAC  
**Téléphone : 05.35.54.17.85**

**E2201031A15 CONTRAT WIFI**

par tacite reconduction  
CONTRAT WIFI

**Souscrit avec**

**RELEASE**

**0006 ESPACES VERT CONTRAT ANNUEL ENTRETIEN**

par tacite reconduction  
CONTRAT ANNUEL ENTRETIEN  
DES ESPACES VERTS LE FONSERANE

**Souscrit avec**

**Entreprise CAUSERA**  
LE PETIT PEYTAVI  
ROUTE DE PEZENAS  
34500 BEZIERS  
**Téléphone : 04 67 30 34 78**

**06 ENT TOITURE CONTRAT D ENTRETIEN TOITURE**

CONTRAT D ENTRETIEN TOITURE

**Souscrit avec**

**LANGUEDOC ETANCHEITE**  
1150 QUAI DES MOULINS  
BP 335  
34204 SETE CEDEX  
**Téléphone : 0467184630**

**06 NETTOYAGE PC CONTRAT ENTRETIEN PARTIES COMM**

Reconduit le 08/01/2025 par tacite reconduction Résiliable le 31/05/2025  
CONTRAT ENTRETIEN PARTIES COMM  
UNES BI-HEBDO

**Souscrit avec**

**BIOCLEAN 3D**  
ZAC MERCORENT  
100 IMPASSE NICOLAS JOSEPH CUG  
34500 BEZIERS  
**Téléphone : 0981446581**