

# PROCES-VERBAL DE SEANCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DES COPROPRIETAIRES

## Résidence ANSE DES SABLES

Le **10/03/2012** à **09h00**, sur convocation adressée individuellement à tous les copropriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception, s'est déroulée à :

**Hotel Beach Plaza Route de Sandy Ground 97150 SAINT MARTIN**

l'assemblée générale de la résidence **ANSE DES SABLES** située à **97150 SAINT MARTIN**, afin de délibérer sur l'ordre du jour joint à la convocation.

L'ordre du jour de la réunion comporte les questions suivantes énumérées dans la convocation, ainsi qu'éventuellement, les questions d'ordre du jour complémentaire :

- 01) Nomination du président de séance
- 02) Nomination des scrutateurs de séance
- 02 a) Nomination des scrutateurs de séance
- 03) Nomination du secrétaire de séance de l'assemblée
- 04) Rapport moral du président du conseil syndical
- 05) Approbation des comptes du syndicat des copropriétaires arrêtés au 31 décembre 2011
- 06) Approbation du budget prévisionnel pour l'année 2013
- 07) Election du syndic Durée - honoraires
- 08) Autorisation à donner au syndic d'entamer une procédure de saisie immobilière à l'encontre de M. SALAT Jean Marie
- 09) Autorisation à donner au syndic d'entamer une procédure de saisie immobilière à l'encontre de M et Mme CARTERON
- 10) Election du Conseil syndical Durée
- 10 a) Election du Conseil syndical Durée
- 11) Travaux peintures des couloirs intérieurs et de la façade
- 12) Changement du portail d'entrée
- 13) Demande de Mme Goubard propriétaire du lot 27
- 14) Demande de M Wolff
- 15) Adoption de la mise à jour du règlement intérieur
- 16) Creation d'un fonds spécial pour l'étude de faisabilité concernant l'étanchéité de la toiture de l'immeuble
- 17) Modification du prix de vente de la loge.
- 18) Questions et voeux divers

Après vérification de la feuille de présence signée en entrant en séance, il est constaté que:

### Copropriétaires présents :

BLONDEL Denis (63), BOUDAREL René-Jean (60), BRISBARE Sophie (74), CAMBOURNAC Jean-François (121), DE TEMMERMAN Ann (63), DICKIN Alan Peter (60), GOUBARD Sabrina (65), JEHANNO Jean Paul (60), LEWIN Benito v (132), MAHL & VALERY D. (213), MATHIEU Yvon (63), SAMISO OVERSEAS (196), WOLFF Christian (198),

### Copropriétaires représentés :

APPERT Philippe (139), BARBIER Jean (60), BAUMANN Christiane v (138), BAUMANN CHRISTIANE v (60), BELTRAN DELFORGE Ana (60), BERNABE Robert (144), BIDET/GARRET (60), BOUARD Bruno (62), BROUARD & HUET (63), BRUNEL Philippe (63), COUTOUT & LAGARDE (93), CYR/DUPONT (60), DALLET Jean Claude (63), DEMARS Jacques (65), DESVAUX Eric (60), DHO Roger (60), DIZIN-COLOMBO Claudie (63), DRACHIN Philippe (60), FANTON Thierry (63), GEHANT Hervé (60), GOLDMANN Philippe (60), GRELET Alain & Laurence (60), IUNG & THOREL (60), JAN Philippe (60), JOURDIN Hélène v (60), JOVIAL-BEZAL Josette (60), LEGUEVAQUES Fabien (111),

MAHL Danielle (127), MALOGNE Daniel (62), MERIC Jean Michel (96), MOKNI T & JAZIRI D. TOUFIK (60), MOLTON/VANNIER (60), MOR Bernard (60), MOUSSA SUISA Fabrice (62), OPTIMUM CARAIBES (60), REMBLIER Arnaud (129), RIGAULT Claudine (63), ROPERS Jean Rene (99), SENE Claudia (60), TEISSEIRE Robert (76), VALIER (60),

**sont présents ou représentés : 54 / 124 copropriétaires, totalisant 4409 / 10000 tantièmes généraux.**

**Copropriétaires absents ou non représentés :**

ANGLARD Patrick (60), ANSE DES SABLES - LOGE (102), ASSEMLAL Abdel Jollil (176), AUBOU Mylène Adèle (60), AUBRY & BERNIER (60), B.P.L. (65), BAGLIN Gilles (60), BARRERE Jacques (222), BEAUCHET Thierry (60), BENARD Pascal (60), BERTEAU Roger & Michel (208), BILLARD Jean Pierre (63), BRUNET Véronique (60), BRUNET-JUNGBLUTH Catherine (63), CADET-PETIT Gisèle (60), CAILLE Michel (60), CARTERON Patrice (77), CHAPITREAU Bernard (63), CHARTON Grégory (92), DANSE Louis (89), DELALANDE & DEGRISE Dominique (60), DI MAURO Emmanuelle (63), DIARD & SAFT (62), DOLGACHEFF & RUF (93), DUFAUR Paul (60), DUFOUR Jean-Gustave (62), EL REDA Johann (60), EL REDA Johann + (60), GALITO & GAMBARO (60), GEORGES Bernard (62), GEORGES Laurent (63), GEORGES Laurent (63), GREAUX Maud (62), GUEZENEC & LOPEZ (63), GUY Jean Pierre (125), HAEBERLE (60), HUET Jean-Christophe (60), JUBENIA (62), LANZA Sébastien (112), LE DOLL J-P. (60), LE PODER Guy (60), LECAM Yann - BARAKAT Kamal (60), LEVASSEUR J & COLLARD M (60), LUBRANI Jean - PORTEFAIX Lydia (60), MATTON Olivier (138), MERLIN Herve (63), MONTANGON Pierre (83), MOUZON Alain (142), OULMEKKI Mohamed (111), PANTELIMONESCU/MAKOWSKI (60), PERRIN G. ou SIMON J. (60), PETIT Gérald (60), PHILIPPE MAHEVA TEIVA (60), POINCLoux J.L et GUILLARD C. (125), POISSON Jean Marc + (60), ROY Jean Edouard (60), RUTECKY Patrice (60), S.D.M FREGATE (70), SALAT Jean Marie + (130), SITRUK Thierry (60), TARANTELLI Dario (138), TESTA Aissatou (63), THINAD (121), TRONCHET Colette Françoise (62), TURPIN Christian (155), VANDECASTEELE Franck (pa) (89), VASSEUR Annick (63), WEBER Serge (66), YSA (60), YSA + (60),

**sont absents ou non représentés : 70 / 124 copropriétaires, totalisant 5591 / 10000 tantièmes généraux.**

**Copropriétaires arrivés en cours d'assemblée :**

ASSEMLAL Abdel Jollil (176, 10h57 Vote n°11) - CADET-PETIT Gisèle (60, 10h26 Vote n°6) - CHAPITREAU Bernard (63, 10h05 Vote n°5) - VASSEUR Annick (63, 09h56 Vote n°5) -

L'assemblée générale se trouvant régulièrement constituée avec  
**4409 / 10000 tantièmes généraux et 54 / 124 copropriétaires,**  
peut valablement délibérer.

**Question n° 01**

**Nomination du président de séance**  
*Conditions de majorité de l' Article 24.*

**Projet de résolution :** Après délibération, M Wolff est élu président de l'Assemblée

Votent **POUR :** **54 copropriétaire(s) totalisant 4409 / 4409 tantièmes généraux.**

**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**



Question n° 02

**Nomination des scrutateurs de séance**  
*Conditions de majorité de l' Article 24.*

**Projet de résolution :** L'Assemblée générale nomme à la fonction de scrutateur Mme Sophie Brisbare

Votent POUR : **54 copropriétaire(s) totalisant 4409 / 4409 tantièmes généraux.**

**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

Question n° 02 a

**Nomination des scrutateurs de séance**  
*Conditions de majorité de l' Article 24.*

**Projet de résolution :** L'Assemblée générale nomme à la fonction de scrutateur M Jehanno Jean Paul

Votent POUR : **54 copropriétaire(s) totalisant 4409 / 4409 tantièmes généraux.**

**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

Question n° 03

**Nomination du secrétaire de séance de l'assemblée**  
*Conditions de majorité de l' Article 24.*

**Projet de résolution :** L'assemblée générale des copropriétaires, sans ne s'y opposer, prend acte de la tenue du secrétariat de la séance par le cabinet IMMO DOM, syndic en exercice.

Votent POUR : **54 copropriétaire(s) totalisant 4409 / 4409 tantièmes généraux.**

**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

Question n° 04

**Rapport moral du président du conseil syndical**  
*Conditions de majorité de l' Article 24.*

Le président fait le rapport moral du conseil syndical et raporte les activités de l'année écoulée

Question n° 05

**Approbation des comptes du syndicat des copropriétaires arrêtés au 31 décembre 2011**  
*Conditions de majorité de l' Article 24.*

**Projet de résolution :** L'Assemblée générale, après en avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire : l'état financier, le compte de gestion général et le

SB

comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé, sursoit à l'appobation des comptes et donne pouvoirs au conseil syndical pour approuver les comptes. Les comptes devront faire une répartition différenciée entre les charges courantes et les budgets travaux dans un délais de 10 semaines soit le 25 mai 2012.

Votent POUR : 55 copropriétaire(s) totalisant 4217 / 4217 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 196 / 4217 tantièmes généraux.  
SAMISO OVERSEAS (196),

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

Question n° 06

**Approbation du budget prévisionnel pour l'année 2013**

*Conditions de majorité de l' Article 24.*

**Projet de résolution :** L'assemblée générale des copropriétaires, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le montant du budget de l'exercice à 170 000 euros. Dès lors elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 1/4 du budget ainsi voté, le 1er jour de chaque trimestre civil. Le syndic rappelle à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante du syndicat, dans la limite du budget ci-de ssus adopté, sont exigibles le premier de chaque trimestre civil, soit le 1er janvier, avril, juillet et octobre

Votent POUR : 57 copropriétaire(s) totalisant 4595 / 4595 tantièmes généraux.

**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

Question n° 07

**Election du syndic Durée - honoraires**

*Conditions de majorité de l' Article 25.*

**Projet de résolution :** Après avoir pris connaissance du contrat joint, l'assemblée générale désigne comme syndic professionnel l'EURL IMMO DOM sise le lambi N°5, rue du soleil levant, 97150 SAINT MARTIN titulaire de la carte professionnelle gestion Immobilière N°06/046 délivrée par la préfecture de Basse-Terre, garanti pour les fonds déposés par SOCAMAB ASSURANCES, 128 rue La Boétie 75378 PARIS. RCS 391 938 271. Le syndic est nommé pour une durée d'un an qui commencera le 11 mars 2012 pour se terminer à la date de l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012 . La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont fixés par le contrat joint à la convocation. L'assemblée générale désigne M WOLFF pour signer ce contrat.

Votent POUR : 57 copropriétaire(s) totalisant 4595 / 1000 tantièmes généraux.

**Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.**

Votent POUR : 57 copropriétaire(s) totalisant 4595 / 4595 tantièmes généraux.

**Résolution adoptée à l'article 24.**



Question n° 08

**Autorisation à donner au syndic d'entamer une procédure de saisie immobilière à l'encontre de M. SALAT Jean Marie**

*Conditions de majorité de l' Article 24.*

**Projet de résolution :** L'Assemblée générale autorise le syndic à entreprendre une procédure de saisie immobilière à l'encontre de M.SALAT propriétaire débiteur et de se faire assister de toutes les personnes de son choix et de régler tout frais et honoraires y afférents (honoraires, publicité, etc.) La dette ce jour est de 35 000.00 euros La mise à prix sera de 25 000 euros par lots Il est précisé que dans l'éventualité ou aucune enchère ne serait portée, le Syndicat des copropriétaires serait déclaré adjudicataire de droit et supporterait en ce cas, la charge de tous les frais préalables et postérieurs à cette vente. Il est rappelé que ce bien est grevé de plusieurs inscription antérieures à celle de la copropriété (TP et Banques) et supérieures aux prix de vente. En conséquence la copropriété ne percevra pas l'intégralité de sa créance. L'assemblée acceptera une baisse de mise à prix de 20%

Votent POUR : **57 copropriétaire(s) totalisant 4595 / 4595 tantièmes généraux.**

**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

Question n° 09

**Autorisation à donner au syndic d'entamer une procédure de saisie immobilière à l'encontre de M et Mme CARTERON propriétaire du lot 24**

*Conditions de majorité de l' Article 24.*

**Projet de résolution :** L'Assemblée générale autorise le syndic à entreprendre une procédure de saisie immobilière à l'encontre de M et Mme Carteron propriétaire débiteur et de se faire assister de toutes personnes de son choix et de régler tout frais et honoraires y afférent (honoraires, publicité, etc.) La dette ce jour est de 21 282.69 euros La mise à prix sera de 25 000 euros par lots Il est précisé que dans l'éventualité ou aucune enchère ne serait portée, le Syndicat des copropriétaires serait déclaré adjudicataire de droit et supporterait en ce cas, la charge de tous les frais préalables et postérieurs à cette vente. L'assemblée acceptera une baisse de mise à prix de 20%

Votent POUR : **57 copropriétaire(s) totalisant 4595 / 4595 tantièmes généraux.**

**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

Question n° 10

**Election du Conseil syndical Durée**

*Conditions de majorité de l' Article 25.*

**Projet de résolution :** L'assemblée décide de nommer 10 membres du conseil syndical pour composer régulièrement le conseil syndical. L'assemblée désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une période de trois ans :

Cambournac Jean François, De Temmerman Ann, Mahl Christian, Bernabe Robert, Brisbare Sophie, M Wolff Christian , Dallet Anita, Jehanno Jean Paul, Lewin Benito, Cadet Petit Gisele sont candidats

Votent POUR : **57 copropriétaire(s) totalisant 4595 / 1000 tantièmes généraux.**

**Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.**



Votent POUR : 57 copropriétaire(s) totalisant 4595 / 4595 tantièmes généraux.

**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

Question n° 11

**Travaux peintures des couloirs intérieurs et de la façade**

*Conditions de majorité de l' Article 24.*

**Projet de résolution :** L'assemblée décide de refaire la peinture des couloirs intérieurs et de la façade de la copropriété et de changer les grillages de clôture en bordure de route. Elle accepte un budget global d'un montant de 35 000 €

Ces travaux feront l'objet d'un appel de fonds de la moitié soit 17 500 € au 2eme trimestre 2012. Le reste du budget sera appelé en fonction du solde restant de trésorerie des grands travaux

Votent POUR : 56 copropriétaire(s) totalisant 4597 / 4771 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant 174 / 4771 tantièmes généraux.  
LEGUEVAQUES Fabien (111), RIGAULT Claudine (63),

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

Question n° 12

**Changement du portail d'entrée**

*Conditions de majorité de l' Article 24.*

**Projet de résolution :** Suite au réhaussement et au détournement de la chaussée devant la copropriété il sera impératif de modifier l'accès de la résidence. L'assemblée générale vote un budget de 5000 euros et donne pouvoir au conseil syndical pour choisir les entreprises les mieux disantes pour un nouveau portail et un système d'ouverture sécurisé.

Ces travaux feront l'objet d'un appel de fonds de la moitié soit 2500 € au 2eme trimestre 2012. Le reste du budget sera appelé en fonction du solde de trésorerie des grands travaux.

Votent POUR : 56 copropriétaire(s) totalisant 4582 / 4708 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 63 / 4708 tantièmes généraux.  
RIGAULT Claudine (63),

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 63 / 4708 tantièmes généraux.  
BLONDEL Denis (63),

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

Question n° 13

**Demande de Mme Goubard propriétaire du lot 27**  
*Conditions de majorité de l' Article 24.*

**Projet de résolution :** L'assemblée autorise Mme Goubard propriétaire du lot 27 à déplacer et à agrandir la fenêtre située à l'arrière du bâtiment et donnant sur le petit jardin avec la fontaine, suivant dessins et photos fournis en pièces jointes et sous réserve d'une déclaration de travaux  
Votent POUR : **58 copropriétaire(s) totalisant 4771 / 4771 tantièmes généraux.**

**Résolution adoptée à l'article 24.**

Question n° 14

**Demande de M Wolff**  
*Conditions de majorité de l' Article 24.*

**Projet de résolution :** L'assemblée autorise M Wolff à ouvrir une porte entre les appartements N°83 et 84 d'une largeur de 70 cm et 210 cm de haut. Ces travaux seront effectués par un homme de l'art sans perturber le calme de la résidence. L'ouverture pratiquée passera en dessous de la lisse armée en sommet du mur et n'altèrera en rien la solidité du bâtiment

Votent POUR : **58 copropriétaire(s) totalisant 4771 / 4771 tantièmes généraux.**

**Résolution adoptée à l'unanimité des présents et représentés.**

Question n° 15

**Adoption de la mise à jour du règlement intérieur**  
*Conditions de majorité de l' Article 24.*

**Projet de résolution :** L'assemblée accepte dans son intégralité la mise à jour du règlement intérieur proposé

Votent POUR : **58 copropriétaire(s) totalisant 4771 / 4771 tantièmes généraux.**

**Résolution adoptée à l'unanimité des présents et représentés.**

Question n° 16

**Creation d'un fonds spécial pour l'étude de faisabilité concernant l'étanchéité de la toiture de l'immeuble**  
*Conditions de majorité de l' Article 25.*

**Projet de résolution :** L'assemblée accepte de financer une étude concernant l'étanchéité du toit terrasse de l'immeuble pour un montant de 10 000 €. Seul un appel de fonds de 5000 euros sera fait au 3eme trimestre 2012 qui sera mis sur un compte séparé portant intérêts au profit de la copropriété sur un compte épargne. Le reste du budget sera appelé en fonction du solde de trésorerie des grands travaux.

Votent POUR : 58 copropriétaire(s) totalisant 4771 / 4771 tantièmes généraux.

**Résolution adoptée à l'unanimité des présents et représentés.**

Question n° 17

**Modification du prix de vente de la loge.**

*Conditions de majorité de l' Article 24.*

**Projet de résolution :** La loge n'étant toujours pas vendue, l'assemblée générale accepte un prix plancher de 50 000 euros mais la mise en vente sera faite à 57 000 euros.

Votent POUR : 58 copropriétaire(s) totalisant 4771 / 4771 tantièmes généraux.

**Résolution adoptée à l'unanimité des présents et représentés.**

Question n° 18

**Questions et voeux divers**

Le président informe l'assemblée que le problème de la TNT est en voie d'être résolu.

M Cambournac demande si les interphones vont être remis en marche. Le président rappelle que lors de précédentes assemblées cette rénovation a été écartée en raison d'autre priorité.

M Chapitreau évoque le problème de sécurité pour les appartements donnant sur la plage.

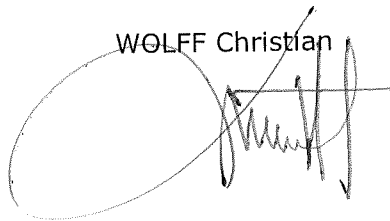
Sur interpellation du Président, personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12h35.

NOTA : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

**Important :** 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. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa (art. 42 alinéa 2 de la loi du 01.01.86 complété par le décret du 01.01.86).

**Le président**

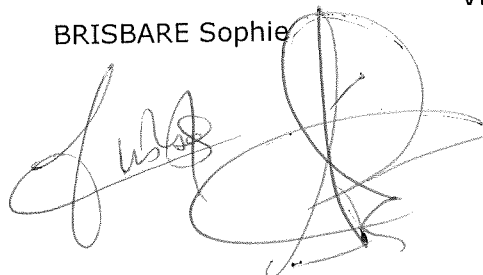
WOLFF Christian



**Les assesseurs**

JEHANNO Jean Paul

BRISBARE Sophie



**Le secrétaire**

LE SYNDIC : LABORDE  
Vincent

