

100926004

KP/AP/

**MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE**  
**RESIDENCE NYMPHEA**

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,  
LE DEUX AOÛT**

**A LA GRANDE-MOTTE (Hérault), 32 Avenue Pierre Racine, en l'Office Notarial ci-après nommé,**

**Maître Anabelle PAULIN, Notaire au sein de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée "Karène PINHAS-BATAILLE et Laurent GRANIER, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à LA GRANDE MOTTE (Hérault), 32 Avenue Pierre Racine,**

**A REÇU le présent acte MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à LA GRANDE-MOTTE (HÉRAULT), 72 Allée d'Athènes.

**A la requête de :**

La Société dénommée **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE NYMPHEA**, Syndicat des copropriétaires dont le siège est à LA GRANDE-MOTTE (34280), 72 allée d'Athènes,

Personne morale créée par l'article 14 de la loi N°65-557 du 10 juillet 1965.

Ledit syndicat des copropriétaires n'a pas été identifié au Répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par le Décret N°73-314 du 14 mars 1973, modifié.

**Ledit syndicat des copropriétaires est représenté par :**

La Société dénommée **CITYA OCIMMO**, dont le nom commercial est **CITYA ETANG DE L'OR** société à responsabilité limitée, au capital de 60.000,00 euros, dont le siège social est à LA GRANDE MOTTE (34280), 83 Place du forum, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER (Hérault), sous le numéro 347 898 207, dont le Kbis est ci-annexé ;

Ici représentée par Monsieur Régis DAPOIGNY, directeur d'agence de ladite société agissant aux présentes conformément à la délégation de pouvoir de Monsieur Sébastien VILAR en date à LA GRANDE MOTTE du 1<sup>er</sup> août 2023 demeurée annexée aux présentes.

Ledit Monsieur VILAR ayant agi en sa qualité de gérant et conformément à cette qualité qui lui a été conférée aux termes de l'assemblée générale du 31 mars 2023 dont la copie du procès-verbal est demeurée annexée aux présentes.

Le Cabinet CITYA ETANG DE L'OR, syndic provisoire de la résidence NYMPHEA ainsi ratifié lors de l'Assemblée Générale en date du 22 mai 2023, dont la copie du procès-verbal est demeurée annexée aux présentes.

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération d'assemblée générale en date du 22 mai 2023 susvisée et annexée, résolution numéro 13.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **le MODIFICATIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à LA GRANDE MOTTE (34280) 72 allée d'Athènes, Résidence NYMPHEA.

### EXPOSE

Les présentes s'appliquent à un ensemble immobilier situé à LA GRANDE-MOTTE (HÉRAULT) 34280 72 Allée d'Athènes. Résidence NYHMPHEA

Un immeuble à usage d'habitation composé d'un seul bâtiment.

Le bâtiment en R+1, comprend comme lots privatifs:

- accès depuis l'extérieur : 2 appartements au RDC
- cage A: 5 appartements au RDC, 6 appartements et 1 cellier au R+1
- cage B : 2 appartements au RDC et 3 appartements au R+1

L'immeuble est divisé en 19 lots numérotés en ordre continu de 1 à 19, en partant des logements de l'extérieur suivis de ceux de la cage A (Rdc et R+1) puis le cellier et se terminant par les logements de la cage B (RDC et R+1)

A l'extérieur du bâtiment, aucun emplacement de stationnement privatif ou commun n'est prévu.

Cette copropriété a une terrasse (R+1), faisant partie d'un ensemble immobilier complexe, organisé avec un ensemble de servitudes générales et particulières référencées dans le cahier des charges de l'Etat Descriptif de Division en Volumes "Boutiques Acropolis - AC 121 ".

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	121	72 ALL D'ATHENES	00 ha 05 a 99 ca

VOLUME numéro 2 dont la description est la suivante :  
Ce volume n'est pas fractionné:

- 2. situé au niveau R+1
- Délimité par les sommets n°103-104-105-106-112,
- Pour une superficie de 54 m<sup>2</sup>,
- S'exerçant sur la cote 5,75 (axe dalle terrasse),
- A l'infini

Autres parcelles assises de la copropriété :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	122	72 ALL D 'ATHENES	00 ha 08 a 24 ca
AC	123	ALL D 'ATHENES	00 ha 00 a 43 ca

Total surface : 00 ha 08 a 67 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Ledit ensemble immobilier est divisé en DIX-NEUF (19) lots numérotés de 1 à 19.

### **1°/ Etablissement de l'état descriptif de division volumétrique**

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Karène PINHAS-BATAILLE, notaire à LA GRANDE MOTTE, le 22 décembre 2021, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 10 janvier 2022 volume 2022P numéro 386.

Cet acte n'a pas fait l'objet de modificatif depuis lors.

### **2°/ Etablissement de l'état descriptif de division-règlement de copropriété**

#### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE DANS LE VOLUME N° 2**

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Karène PINHAS-BATAILLE, notaire à LA GRANDE MOTTE, le 22 décembre 2021 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 13 janvier 2022 volume 2022P numéro 719.

### **3°/ Sur l'objet du présent modificatif au règlement de copropriété :**

#### **EXPOSE PREALABLE**

Pour la compréhension des présentes, il est précisé ce qui suit :

Dans le cadre du projet consistant en la réalisation d'une résidence para-hôtelière, la société ACROPOLIS a obtenu un permis de construire suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LA GRANDE MOTTE, le 16 février 2021 sous le numéro PC 034 344 20 00024 pour la réhabilitation et la transformation d'un bâtiment à usage d'hôtel de 23 chambres et 2 logements en une résidence de 18 unités d'hébergement hôtelier et touristique.

Après son achèvement ce projet comprend :

Un seul bâtiment à usage d'habitation comprenant :

- accès depuis l'extérieur : 2 appartement au Rez-de-chaussée
- cage A : 5 appartement au rez-de-chaussée, 6 appartements et 1 cellier au R+1
- cage B : 2 appartements au rez-de-chaussée, et 3 appartement au R+1

A l'extérieur du bâtiment, aucun emplacement de stationnement privatif ou commun n'est prévu.

Cette copropriété a une terrasse (R+1) faisant partie d'un ensemble immobilier.

Il résulte du règlement de copropriété reçu aux présentes minutes que la destination de l'immeuble est la suivante :

#### **DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

« L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet des présentes a pour **DESTINATION** :

*Il/ au sens de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 celle de **RESIDENCE PARA-HOTELIERE et DE TOURISME**. Seront donc expressément autorisées au sein de l'ENSEMBLE IMMOBILIER toutes les activités en rapport avec cette destination, mais également la location à toute société ayant pour objet une telle activité. Cette location pourra notamment être effectuée en meublés (professionnels ou non). Sont toutefois expressément admis les usages d'habitation et de commerce qui constituent l'une des activités accessoires de l'activité touristique du site*

**Il est ici rappelé que l'ensemble immobilier objet des présentes est plus précisément destiné à l'exploitation :**

- **D'UNE RESIDENCE DE TOURISME**
- **D'UNE RESIDENCE HOTELIERE ET PARA HOTELIERE**

**telle que définie par l'article D 321-1 et 321-2 du code de l'urbanisme ci-après littéralement retranscrits**

**ARTICLE D 321-1 du code de tourisme**

« La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif. Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. »

**ARTICLE D 321-2 du code de tourisme**

« La résidence de tourisme peut être placée sous le statut de copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé défini par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, sous réserve que le règlement de copropriété ou les documents prévus par l'article 8 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 prévoient expressément :

1° Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes conformes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location d'au moins 70 % des locaux d'habitation meublés qui ne saurait être inférieure à neuf ans, les copropriétaires ou les associés des sociétés d'attribution pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire ;

A titre dérogatoire, l'obligation durable de location d'au moins 70 % des locaux d'habitation meublés est fixée à 55 % pour :

- les résidences de tourisme exploitées depuis plus de neuf ans, dont le classement est arrivé à échéance à la date d'entrée en vigueur du décret n° 2015-298 du 16 mars 2015 modifiant les conditions de classement des résidences de tourisme ;
- les établissements non classés répondant aux caractéristiques fixées à l'article D. 321-1, exploités depuis plus de neuf ans.

2° Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution. »

**Avec la stipulation expresse :**

- que les appartements devront être offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile.

- que l'immeuble dont il s'agit, sera pour l'exploitation de la susdite résidence de tourisme, doté du minimum d'équipements et de services communs prescrits par la réglementation en vigueur.

- que le mode d'utilisation dudit l'immeuble, pour l'exploitation de la susdite résidence, devra être conforme au mode d'utilisation défini à l'article I du susdit arrêté (du 14 février 1986) pour ce type de classement et devra comporter une obligation durable de location des appartements meublés qui ne saurait être inférieure à 9 ans, les copropriétaires pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire.

- que la gestion devra être assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par contrat de louage ou mandat aux copropriétaires, tout propriétaire d'une unité d'habitation devra donc signer un bail ou un contrat de louage avec l'exploitant unique de l'établissement.

- que l'immeuble collectif dans lequel sera exploitée la résidence devra ensemble avec ses installations faire l'objet d'un entretien suffisant dans les termes de l'article 12 de l'arrêté précité du 14 février 1986.

- que seront mis à la disposition du gestionnaire de la résidence les locaux d'accueil et de services.

**Par voie de conséquence, chaque copropriétaire devra respecter et faire respecter par ses ayants droit, les obligations, sujétions et charges résultant des clauses et stipulations qui précèdent (et notamment consentir le contrat de louage ou le mandat sus énoncés).**

Le tout tel que prévu par la réglementation en vigueur et toutes celle ultérieure éventuelle.

Le tout de manière à ce que les bâtiments dont il s'agit puissent être régulièrement et à titre permanent affectés à l'exploitation d'une résidence de tourisme.

La copropriété autorise le gestionnaire à installer une ou des enseignes commerciales, qui resteront sa propriété, autant à l'extérieur qu'à l'intérieur des locaux et lui confère le droit de reproduire des clichés de l'ensemble immobilier dans divers catalogues, quel qu'en soit le support.

- que les copropriétaires s'engagent à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au Gestionnaire.

**II- LOGEMENTS A USAGE D'HABITATION, LIBERAL, LOCAUX ADMINISTRATIFS** ou même loués dans les mêmes conditions qu'une résidence de tourisme, dans les conditions précisées infra, si l'exploitation de l'immeuble en tant que résidence de tourisme, résidence hôtelière et para hôtelière devait cesser.

Il est ici préciser que dans l'hypothèse où les règles applicables au site (résultant notamment des dispositions du Code de la construction et de l'Habitation, des règles d'urbanisme) viendraient à être modifiées, la destination des lots de copropriété pourra être modifiée dans le respect de règles alors applicables tant au regard des dispositions de la loi du 10 juillet 1965, qu'au regard des autres dispositions législatives ou réglementaires.

Les copropriétaires devront alors obtenir et justifier auprès du syndic de copropriété de l'obtention des autorisations nécessaires de toute nature permettant la modification de la destination ou de l'usage de leur lot.

D'une manière générale, l'état descriptif de division ci-dessus, dont il sera donné connaissance à chaque copropriétaire, a, en ce qui concerne l'usage ou la destination de chaque lot, la même valeur contractuelle que le règlement lui-même ; l'état descriptif de division détermine donc la destination particulière de chaque lot de l'immeuble, conformément à l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 ».

La société ACROPOLIS ayant obtenu un permis de construire modificatif délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LA GRANDE MOTTE en date du 25 janvier 2023 sous le numéro PC 034 344 20 00025M01 pour un changement de sous destination, savoir : RESIDENCE AVEC SERVICES, il convient de modifier la destination de l'immeuble prévue dans le règlement de copropriété et susvisée.

Les copropriétaires réunis en Assemblée Générale le 22 mai 2023 ont convenu dans des votes à la majorité requise par la Loi, de la modification du règlement de copropriété afin de modifier la destination de l'immeuble conformément à l'arrêté de permis modificatif susvisée.

Cette nouvelle destination a été régulièrement approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires ainsi qu'il résulte de la résolution n°13 du procès-verbal d'assemblée générale du 22 mai 2023, relatée littéralement ci-après :

« RESOLUTION N13: Modification de la destination de l'immeuble du règlement de copropriété suite au permis modificatif obtenu par la société ACROPOLIS. Article 26

La société ACROPOLIS ayant obtenu un permis de construire modificatif délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LA GRANDE MOTTE en date du 25 janvier 2023 sous le numéro PC 034 344 20 00025M01 pour un changement de sous destination, savoir ; RESIDENCE AVEC SERVICES, il convient de modifier la destination de l'immeuble prévue dans le règlement de copropriété comme suit :

### DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER régi par les présentes est destiné à usage d'habitation.

Dans un premier temps, il s'inscrit plus précisément dans le cadre des résidences de services conformément aux articles 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 39-2 du décret 67-223 du 10 mars 1967.

Seront donc expressément autorisées au sein de l'ENSEMBLE IMMOBILIER toutes les activités en rapport avec cette destination, mais également la location à toute société ayant pour objet une telle activité. Cette location pourra notamment être effectuée en meublés (professionnels ou non). Sont toutefois expressément admis les usages d'habitation et de commerce qui constituent l'une des activités accessoires de l'activité touristique du site.

Il est ici rappelé que l'ensemble immobilier objet des présentes est plus précisément destiné à l'exploitation d'une résidence de SERVICES et qu'en conséquence :

- les appartements devront être offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui n'y élit pas domicile.
- l'immeuble dont il s'agit regroupera donc des appartements meublés à vocation touristique et sera accessible aux éventuels prestataires qui apporteront leurs services (ménages, linge de maison, petit déjeuner....)
- que le mode d'utilisation dudit l'immeuble, pour l'exploitation de la susdite résidence, devra être conforme au mode d'utilisation défini à l'article 39-2 du susdit décret pour ce type de classement et devra comporter une obligation durable de location des appartements meublés
- que chaque propriétaire sera responsable de la bonne tenue des parties communes par les prestataires et les locataires qui auront accès à la résidence par leur intermédiaire.

Par voie de conséquence, chaque copropriétaire devra respecter et faire respecter par ses ayants droit, les obligations, sujétions et charges résultant des clauses et stipulations qui précèdent

Le tout tel que prévu par la réglementation en vigueur et toutes celle ultérieure éventuelle.

Le tout de manière à ce que les bâtiments dont il s'agit puissent être régulièrement et à titre permanent affectés à l'exploitation d'une résidence de services.

La copropriété autorise le ou les éventuel(s) gestionnaire(s) à installer une ou des enseignes commerciales, qui resteront sa (leur) propriété, autant à l'extérieur qu'à l'intérieur des locaux et lui (leur) confère le droit de reproduire des clichés de l'ensemble immobilier dans divers catalogues, quel qu'en soit le support.

- que les copropriétaires s'engagent à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au Gestionnaire.

Si l'exploitation de l'immeuble en tant que résidence services devait cesser, l'ensemble immobilier dont s'agit pourra également contenir des LOGEMENTS A USAGE D'HABITATION, LIBERAL, LOCAUX ADMINISTRATIFS ou même loués dans les mêmes conditions qu'une résidence de services, dans les conditions précisées infra.

Il est ici précisé que dans l'hypothèse où les règles applicables au site (résultant notamment des dispositions du Code de la construction et de l'Habitation, des règles d'urbanisme) viendraient à être modifiées, la destination des lots de copropriété pourra être modifiée dans le respect de règles alors applicables tant au regard des dispositions de la loi du 10 juillet 1965, qu'au regard des autres dispositions législatives ou réglementaires.

Les copropriétaires devront alors obtenir et justifier auprès du syndic de copropriété de l'obtention des autorisations nécessaires de toute nature permettant la modification de la destination ou de l'usage de leur lot.

*D'une manière générale, l'état descriptif de division ci-dessus, dont il sera donné connaissance à chaque copropriétaire, a, en ce qui concerne l'usage ou la destination de chaque lot, la même valeur contractuelle que le règlement lui-même ; l'état descriptif de division détermine donc la destination particulière de chaque lot de l'immeuble, conformément à l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965.*

*En conséquence, l'assemblée générale donne mandat au syndic pour régulariser le modificatif au règlement de copropriété devant être reçu par Maître Karène PINHAS-BATAILLE, notaire à LA GRANDE MOTTE et pour financer cette opération.*

*Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.*

*Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.*

*Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.*

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix des membres du syndicat des copropriétaires .*

*Soit 10000 tantièmes 1 10000 tantièmes. »*

**CECI EXPOSE, il est passé au modificatif du règlement de copropriété objet des présentes :**

### **MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Il est procédé à la modification du règlement de copropriété adapté suivant acte reçu aux présentes minutes, notaire à MONTPELLIER, le 22 décembre 2021, publié au service de la publicité foncière de publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 10 janvier 2022 volume 2022P numéro 386.

Par le présent modificatif, **il est modifié la destination de l'immeuble.**

En conséquence, sont apportées les modifications suivantes au règlement de copropriété adapté susvisé :

Au paragraphe « **DEUXIEME PARTIE – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES** »

### **CHAPITRE IV – CONDITION D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES**

#### **SECTION II- USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

#### **2°) DESTINATION – OCCUPATION**

Il convient de modifier la clause 2°/ - DESTINATION – OCCUPATION afin qu'elle soit désormais rédigée comme suit :

#### **DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER régi par les présentes est destiné à usage d'habitation.

Dans un premier temps, il s'inscrit plus précisément dans le cadre des résidences de services conformément aux articles 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 39-2 du décret 67-223 du 10 mars 1967.

Seront donc expressément autorisées au sein de l'ENSEMBLE IMMOBILIER toutes les activités en rapport avec cette destination, mais également la location à toute société ayant pour objet une telle activité. Cette location pourra notamment être effectuée en meublés (professionnels ou non). Sont toutefois expressément admis les usages d'habitation et de commerce qui constituent l'une des activités accessoires de l'activité touristique du site.

**Il est ici rappelé que l'ensemble immobilier objet des présentes est plus précisément destiné à l'exploitation d'une résidence de SERVICES et qu'en conséquence :**

- les appartements devront être offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui n'y élit pas domicile.
- l'immeuble dont il s'agit regroupera donc des appartements meublés à vocation touristique et sera accessible aux éventuels prestataires qui apporteront leurs services (ménages, linge de maison, petit déjeuner....)
- que le mode d'utilisation dudit l'immeuble, pour l'exploitation de la susdite résidence, devra être conforme au mode d'utilisation défini à l'article 39-2 du susdit décret pour ce type de classement et devra comporter une obligation durable de location des appartements meublés
- que chaque propriétaire sera responsable de la bonne tenue des parties communes par les prestataires et les locataires qui auront accès à la résidence par leur intermédiaire.

**Par voie de conséquence, chaque copropriétaire devra respecter et faire respecter par ses ayants droit, les obligations, sujétions et charges résultant des clauses et stipulations qui précèdent**

Le tout tel que prévu par la réglementation en vigueur et toutes celle ultérieure éventuelle.

Le tout de manière à ce que les bâtiments dont il s'agit puissent être régulièrement et à titre permanent affectés à l'exploitation d'une résidence de services.

La copropriété autorise le ou les éventuel(s) gestionnaire(s) à installer une ou des enseignes commerciales, qui resteront sa (leur) propriété, autant à l'extérieur qu'à l'intérieur des locaux et lui (leur) confère le droit de reproduire des clichés de l'ensemble immobilier dans divers catalogues, quel qu'en soit le support.

- que les copropriétaires s'engagent à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au Gestionnaire.

Si l'exploitation de l'immeuble en tant que résidence services devait cesser, l'ensemble immobilier dont s'agit pourra également contenir des **LOGEMENTS A USAGE D'HABITATION, LIBERAL, LOCAUX ADMINISTRATIFS** ou même loués dans les mêmes conditions qu'une résidence de services, dans les conditions précisées infra.

Il est ici précisé que dans l'hypothèse où les règles applicables au site (résultant notamment des dispositions du Code de la construction et de l'Habitation, des règles d'urbanisme) viendraient à être modifiées, la destination des lots de copropriété pourra être modifiée dans le respect de règles alors applicables tant au regard des dispositions de la loi du 10 juillet 1965, qu'au regard des autres dispositions législatives ou réglementaires.

Les copropriétaires devront alors obtenir et justifier auprès du syndic de copropriété de l'obtention des autorisations nécessaires de toute nature permettant la modification de la destination ou de l'usage de leur lot.

D'une manière générale, l'état descriptif de division ci-dessus, dont il sera donné connaissance à chaque copropriétaire, a, en ce qui concerne l'usage ou la destination de chaque lot, la même valeur contractuelle que le règlement lui-même ; l'état descriptif de division détermine donc la destination particulière de chaque lot de l'immeuble, conformément à l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965.

### **SECTION III- USAGE DES PARTIES COMMUNES**

Il convient de modifier la clause 6°/ LIBRE ACCES A LA RESIDENCE PAR LE GESTIONNAIRE afin qu'elle soit désormais rédigée comme suit :



**6°/ - LIBRE ACCES A LA RESIDENCE PAR LE ou LES GESTIONNAIRE(S) ET PRESTATAIRES DE SERVICES** : Compte tenu de la destination qui sera appliquée au présent ensemble immobilier les parties communes seront accessibles aux gestionnaires et prestataires nécessaires à l'exploitation de la résidence de service. En conséquence la ou les société(s) gestionnaire(s) est (sont) autorisée(s), à pénétrer dans l'immeuble tant par elle(s)-même(s) que par ses (leurs) fournisseurs et prestataires de services afin d'assurer les services et prestations.

#### **DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

#### **INFORMATION DU SYNDIC**

Une copie de l'acte sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic de la copropriété.

#### **FRAIS**

Les frais sont supportés par le requérant par la société ACROPOLIS.

#### **CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de quinze euros (15,00 eur).

#### **PUBLICITE FONCIERE**

Le présent modificatif sera publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2 conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

La contribution de sécurité immobilière de 15 euros (article 881 M du Code général des impôts) est en outre exigible.

#### **POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

#### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [selarl.bataille-granier@notaires.fr](mailto:selarl.bataille-granier@notaires.fr) .

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

Le notaire certifie, en ce qui concerne le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE NYMPHEA**,, que son identité lui a été régulièrement justifiée au vu de ses statuts contenus dans le règlement de copropriété, et atteste qu'il n'est pas inscrit au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par le décret numéro 73-314 du 14 mars 1973, modifié.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

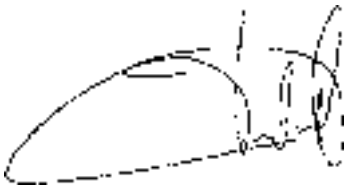
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.


### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de la signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>M. DAPOIGNY Régis</b> représentant de la société dénommée <b>SYNDICAT DES</b> <b>COPROPRIETAIRES</b> <b>RESIDENCE NYMPHEA</b> a signé</p> <p>à LA GRANDE MOTTE le 02 août 2023</p>	
--	--

<p><b>et le notaire Me</b> <b>PAULIN ANABELLE a</b> <b>signé</b></p> <p>à LA GRANDE MOTTE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE DEUX AOÛT</p>	
--	--

**CITYA OCIMMO**  
**Société à Responsabilité Limitée**  
**Au capital de 60 000 Euros**  
**Siège social : 83 Place du Forum - 34280 LA GRANDE-MOTTE**  
**RCS MONTPELLIER : 347 898 207**

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE**  
**EN DATE DU 31 MARS 2023**

Le 31 mars 2023,

La société CITYA IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 euros dont le siège social se situe au 8.10.12 rue du Docteur Herpin - 37000 TOURS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS sous le numéro 380 435 248, représentée par la Société ARCHE, elle-même représentée par Monsieur Frédéric CHAMINADE, Associée unique de la société CITYA OCIMMO.

**1. A préalablement exposé ce qui suit :**

- Monsieur Sébastien VILAR gérant a établi et arrêté les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2022
- Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2022 ont été adressés à l'Associée unique dans les délais réglementaires.
- L'inventaire a été tenu au siège social, à la disposition de l'Associée unique
- Le rapport spécial établi par la gérance relate les conventions visées à l'article L.223-19 du Code de commerce.

**2. A pris les décisions suivantes, portant sur :**

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 : quitus à la gérance
- Affectation du résultat de l'exercice
- Prise d'acte des conventions relatées dans le rapport spécial de la gérance et visées à l'article L 223-19 du Code de commerce
- Constatation de l'expiration du mandat de Monsieur Sébastien VILAR en qualité de gérant de la Société et renouvellement dudit mandat

### PREMIERE DECISION

L'Associée unique, après avoir pris connaissance des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 qui font apparaître un bénéfice d'un montant de 174 399 euros, décide d'approuver lesdits comptes.

L'Associée unique approuve également les opérations traduites dans ces comptes.

En conséquence, l'Associée unique donne au Gérant, Monsieur Sébastien VILAR, quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

### DEUXIEME DECISION

L'Associée unique approuve le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de 174 399 euros et décide d'affecter cette somme de la manière suivante :

- Au titre de la distribution de dividendes..... 150 000 euros  
(Soit un dividende de 37.5 euros par part sociale)
- Le solde, au compte « Autres réserves » . . . . . 24 399 euros
- **Total du résultat net : .....174 399 euros**

Conformément à l'article 243 bis du CGI, l'Associée unique prend acte des montants de dividendes distribués au titre des trois exercices précédents et des montants éligibles à la réfaction de l'article 158-III-2° du CGI, soit :

Exercices	Dividende total	Dividende éligible	Dividende non éligible
31/12/2021	100 000 €	0 € à la réfaction de 40 %	100 000 €
31/12/2020	320 000 €	0 € à la réfaction de 40 %	320 000 €
31/12/2019	20 000 €	0 € à la réfaction de 40 %	20 000 €

### TROISIEME DECISION

L'Associée unique, après avoir pris connaissance du rapport spécial sur les conventions relevant de l'article L.223-19 du Code de commerce, prend acte desdites conventions.

#### QUATRIEME DECISION

Après avoir constaté que le mandat de Monsieur Sébastien VILAR en qualité de gérant arrive à expiration l'Associée unique décide de renouveler ledit mandat pour une durée déterminée qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

#### CINQUIEME DECISION


L'Associée unique confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour effectuer tous dépôts et formalités nécessaires

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, signé par l'Associée unique

La S.A.S. CITYA IMMOBILIER

Représentée par la société ARCHE

Monsieur Frédéric CHAMINABE





## Délégation de pouvoir

Je soussigné Monsieur VILAR Sébastien, agissant en qualité de Gérant de la société CITYA ÉTANG DE L'OR, SARL au capital de 60 000 euros, immatriculée 347 898 207, et dont le siège se situe 83 Place du Forum 34280 LA GRANDE MOTTE, et son établissement secondaire 4 Place CASSAN 34130 MAUGUIO donne par ce document, pouvoir à :

- M. DAPOIGNY Régis, Directeur d'agence de ladite société,

Pour agir pour le compte de ladite société et pour l'accomplissement de tous les actes juridiques.

Fait à La Grande Motte, le 01/08/2023



M. VILAR Sébastien

Gérant de CITYA OCIMMO



83 Place du Forum 34280 La Grande-Motte - 04 67 56 52 41

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic ■ citya.com

*Bien chez soi!*



## ARRÊTÉ

### accordant un permis de construire modificatif au nom de la commune de LA GRANDE MOTTE

#### Le Maire de la Commune de LA GRANDE MOTTE

Vu la demande de permis de construire modificatif présentée le 09/12/2022 par la SNC ACROPOLIS (HOTEL ACROPOLIS), représentée par Monsieur Frédéric COMBIER,

Vu l'objet de la demande

- pour un changement de sous-destination,
- sur un terrain situé 72 allée d'Athènes - Hôtel Acropolis à LA GRANDE MOTTE (34280),

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

Vu le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation et littoraux (submersion marine) approuvé en date du 16/04/2014, et modifié le 09/12/2021,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 mars 2017,

Vu le permis de construire n° PC0343442000025 accordé en date du 16/02/2021,

Vu l'avis favorable de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine en date du 09/01/2023 (avis ci-joint),

Vu l'avis favorable de la direction de l'aménagement urbain et des services techniques en date du 15/12/2022,

Vu les pièces complémentaires déposées en date du 05/01/2023,

Considérant qu'au PPRI approuvé, la parcelle est située en zone Z2,

## ARRÊTE

### Article 1

Le présent permis de construire modificatif est **ACCORDE**.

### Article 2

Les services de l'état chargés de l'urbanisme dans le département sont seuls compétents pour l'établissement et la liquidation des taxes et participations qui seront recouvrées par le comptable public.

*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2191-2 du code général des collectivités territoriales.*

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

**Durée de validité du permis :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :**

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :**

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Signé par :  Stephan Rossignol  
Date : 12/01/2023  
Qualité : Maire  


Reçu le 12 JUN 2023

## RESIDENCE NYMPHEAS

72 ALLEE D'ATHENES - 34280 LA GRANDE MOTTE

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONSTITUTIVE

*Du lundi 22 mai 2023*



Citya Ocimmo - Tél. 04 67 56 52 41 - ocimmo.contact@citya.com  
83 Place du Forum 34280 La Grande-Motte

SARL au capital de 60 000 € - RCS Montpellier 340898207 - Carte professionnelle N° 34022018000031304 délivrée par la CCI Hérault  
Garantie financière : GALIAN - 89 rue La Boétie 75008 Paris - N° ORIAS 13 002 153

BIEN  
CHEZ  
SOI



CityaQualité  
03 61 12 92 16  
qualite@citya.com

# RESIDENCE NYMPHEAS

72 ALLEE D'ATHENES - 34280 LA GRANDE MOTTE

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONSTITUTIVE

*Du lundi 22 mai 2023*



Citya Ocimmo - Tél. 04 67 56 52 41 - [ocimmo.contact@citya.com](mailto:ocimmo.contact@citya.com)  
83 Place du Forum 34280 La Grande-Motte

SARL au capital de 60 000 € - RCS Montpellier 342896207 - Carte professionnelle N° 34022018000031304 délivrée par la CCI Hérault  
Garantie financière : GALIAN - 39 rue La Boétie - 75008 Paris - N° ORIAS 13 002 153

**BIEN  
CHEZ  
SOI**



**CityaQualité**  
05 61 13 92 16  
[qualitecitya.com](http://qualitecitya.com)



# PROCÈS-VERBAL

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

**Gestionnaire : LE BERRE Tristan**  
- [leberre@citya.com](mailto:leberre@citya.com) -

**Comptable : MARTY THOMAS**  
- [tmarty@citya.com](mailto:tmarty@citya.com) -

**Assistante : PIOT Anne**  
- [anpiot@citya.com](mailto:anpiot@citya.com) -

Le lundi 22 mai 2023 à 14h00, les copropriétaires de la résidence SDC LES NYMPHEAS 72 ALLEE D'ATHENES - 34280 LA GRANDE MOTTE se sont réunis CHEZ CITYA ETANG DE L'OR 83 PLACE DU FORUM 34280 LA GRANDE MOTTE en assemblée générale CONSTITUTIVE sur convocation du syndic CITYA ETANG DE L'OR, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA ETANG DE L'OR est représenté par Monsieur Tristan LE BERRE.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 3 copropriétaires sur 3 sont présents ou valablement représentés et représentent 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

ACROPOLIS (5239) - FA GESTION (801) - MURANT (3960) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

#### RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : M. ANGELOTTI

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

#### RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : NEANT

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/de la scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 3 copropriétaire(s) représentant 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.  
ACROPOLIS (5239), FA GESTION (801), MURANT (3960).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.  
Soit 0 tantièmes / 0 tantièmes.

#### RESOLUTION N°03: Ratification de la mission du syndic provisoire menée par le cabinet CITYA ETANG DE L'OR. Article 24

L'assemblée générale des copropriétaires est informée de l'action du syndic depuis sa nomination en qualité de syndic provisoire et notamment des différentes réunions avec le promoteur pour la mise en place de la résidence, de l'élaboration de l'ordre du jour et du budget de l'assemblée générale constitutive.

L'assemblée générale prend acte de la mission du syndic provisoire et décide après en avoir délibéré, de ratifier cette mission.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

#### RESOLUTION N°04: Fixation et approbation des dates de l'exercice comptable de la résidence. Pour la première année, il est proposé un exercice débutant le 22 mai 2023 et finissant le 31 mars 2024. Article 24

L'assemblée générale approuve pour la première année les dates d'exercice du 22 mai 2023 au 31 mars 2024.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°05: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 22/05/2023 au 31/03/2024 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe), Article 24**

L'assemblée générale reconnaît que ce budget détaillé par poste de dépenses élaboré par le syndic était joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation (et en avoir délibéré), fixe le montant de ce budget prévisionnel à la somme de 39 460 EUROS pour l'exercice du 22 mai 2023 au 31 mars 2024.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

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

Soit 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°06: Décision relative au choix de la banque pour l'ouverture du compte bancaire ou postal séparé (loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 24 mars 2014). Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Le syndicat des copropriétaires, après en avoir délibéré, décide de choisir l'établissement bancaire ARKEA, domicilié à Allée Louis Lichou 29480 LE RELEQ-KERHOUN pour l'ouverture de son compte bancaire ou postal séparé.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°07: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 3 ans en qualité de membres du conseil syndical :

M. / MME .....

Abstentions : 3 copropriétaire(s) représentant 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

ACROPOLIS (5239), FA GESTION (801), MURANT (3960).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°08: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1965 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 800 EUROS TTC.

Abstentions : 3 copropriétaire(s) représentant 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

ACROPOLIS (5239), FA GESTION (801), MURANT (3960).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°09: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1 500 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.  
 Soit 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°10: Décision des modalités de contrôle des comptes. Article 24**

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet. Dans ce cas, ils se feront connaître auprès du syndic avant la fin de l'exercice.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
 Soit 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°11: Contrats à souscrire: délégation de pouvoir. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical et au syndic pour consulter et retenir les intervenants sur la résidence, pour les contrats suivants :

- Entretien des parties communes,
- Entretien de la VMC,
- Assurance de l'immeuble,
- Entretien sécurité incendie.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.  
 Soit 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°12: Transfert du bénéfice de la convention d'occupation pour le stationnement au syndicat des copropriétaires. Article 24**

Concomitamment à l'acquisition du foncier par la société ACROPOLIS, la Commune de la GRANDE MOTTE lui a consenti une concession d'occupation à long terme d'un parc public de stationnement existant (18 places) pour une durée de QUINZE ANS (15 ans) suivant acte sous seing privé en date du 29 avril 2021 afin de permettre la mise à disposition de places de stationnements à chaque propriétaire d'appartement.

La prise d'effet de ladite convention est fixée à la date d'achèvement de la résidence telle que fixée dans la Déclaration Attestant l'achèvement et la Conformité des Travaux.

Ladite convention ayant été conclue au bénéfice de la société ACROPOLIS et conformément à son article 3.2, le transfert de cette autorisation d'occupation au bénéficiaire doit requérir l'accord exprès et préalable de la Commune.

En conséquence et à cette fin, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble NYPHEA, donne l'autorisation expresse au syndic CITYA ETANG DE L'OR, de demander le bénéfice du transfert de la concession d'occupation à long terme du parc public de stationnement existant (18 places) consentie à la société ACROPOLIS au profit du syndicat des copropriétaires de la résidence NYPHEA.

Tous pouvoirs sont donnés au syndic pour régulariser toute éventuelle modification.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
 Soit 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.



**RESOLUTION N°13: Modification de la destination de l'immeuble du règlement de copropriété suite au permis modificatif obtenu par la société ACROPOLIS. Article 26**

La société ACROPOLIS ayant obtenu un permis de construire modificatif délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LA GRANDE MOTTE en date du 25 janvier 2023 sous le numéro PC 034 344 20 00025M01 pour un changement de sous destination, savoir : RESIDENCE AVEC SERVICES, il convient de modifier la destination de l'immeuble prévue dans le règlement de copropriété comme suit :

**DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER régi par les présentes est destiné à usage d'habitation.

Dans un premier temps, il s'inscrit plus précisément dans le cadre des résidences de services conformément aux articles 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 39-2 du décret 67-223 du 10 mars 1967.

Seront donc expressément autorisées au sein de l'ENSEMBLE IMMOBILIER toutes les activités en rapport avec cette destination, mais également la location à toute société ayant pour objet une telle activité. Cette location pourra notamment être effectuée en meublés (professionnels ou non). Sont toutefois expressément admis les usages d'habitation et de commerce qui constituent l'une des activités accessoires de l'activité touristique du site.

Il est ici rappelé que l'ensemble immobilier objet des présentes est plus précisément destiné à l'exploitation d'une résidence de SERVICES et qu'en conséquence :

- les appartements devront être offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui n'y élit pas domicile.
- l'immeuble dont il s'agit regroupera donc des appartements meublés à vocation touristique et sera accessible aux éventuels prestataires qui apporteront leurs services (ménages, linge de maison, petit déjeuner....)
- que le mode d'utilisation dudit immeuble, pour l'exploitation de la susdite résidence, devra être conforme au mode d'utilisation défini à l'article 39-2 du susdit décret pour ce type de classement et devra comporter une obligation durable de location des appartements meublés
- que chaque propriétaire sera responsable de la bonne tenue des parties communes par les prestataires et les locataires qui auront accès à la résidence par leur intermédiaire.

Par voie de conséquence, chaque copropriétaire devra respecter et faire respecter par ses ayants droit, les obligations, sujétions et charges résultant des clauses et stipulations qui précèdent

Le tout tel que prévu par la réglementation en vigueur et toutes celle ultérieure éventuelle.

Le tout de manière à ce que les bâtiments dont il s'agit puissent être régulièrement et à titre permanent affectés à l'exploitation d'une résidence de services.

La copropriété autorise le ou les éventuel(s) gestionnaire(s) à installer une ou des enseignes commerciales, qui resteront sa (leur) propriété, autant à l'extérieur qu'à l'intérieur des locaux et lui (leur) confère le droit de reproduire des clichés de l'ensemble immobilier dans divers catalogues, quel qu'en soit le support.

- que les copropriétaires s'engagent à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au Gestionnaire.

Si l'exploitation de l'immeuble en tant que résidence services devait cesser, l'ensemble immobilier dont s'agit pourra également contenir des LOGEMENTS A USAGE D'HABITATION, LIBERAL, LOCAUX ADMINISTRATIFS ou même loués dans les mêmes conditions qu'une résidence de services, dans les conditions précisées infra.

Il est ici précisé que dans l'hypothèse où les règles applicables au site (résultant notamment des dispositions du Code de la construction et de l'habitation, des règles d'urbanisme) viendraient à être modifiées, la destination des lots de copropriété pourra être modifiée dans le respect de règles alors applicables tant au regard des dispositions de la loi du 10 juillet 1965, qu'au regard des autres dispositions législatives ou réglementaires.

Les copropriétaires devront alors obtenir et justifier auprès du syndic de copropriété de l'obtention des autorisations nécessaires de toute nature permettant la modification de la destination ou de l'usage de leur lot.

D'une manière générale, l'état descriptif de division ci-dessus, dont il sera donné connaissance à chaque copropriétaire, a, en ce qui concerne l'usage ou la destination de chaque lot, la même valeur contractuelle que le règlement lui-même ; l'état descriptif de division détermine donc la destination particulière de chaque lot de l'immeuble, conformément à l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'assemblée générale donne mandat au syndic pour régulariser le modificatif au règlement de copropriété devant être reçu par Maître Karène PINHAS-BATAILLE, notaire à LA GRANDE MOTTE et pour financer cette opération

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des membres du syndicat des copropriétaires .

Soit 10000 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°14: Point d'information sur le Recouvrement des charges de copropriété.**

Les intérêts de votre copropriété sont au centre de nos préoccupations. Nous assurons au quotidien son entretien, son amélioration et sa conservation.

À ce titre, l'assemblée générale approuve chaque année un budget et faisons intervenir régulièrement des fournisseurs, lesquels doivent être réglés dans le délai imparti de 30 jours fin de mois.

Conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, vos provisions d'appels de charges sont exigibles le premier jour de chaque trimestre. Nous vous les envoyons au minimum trois semaines avant leur date d'exigibilité.

Vous conviendrez qu'un paiement régulier de chacun permet d'assurer une gestion saine des dépenses de votre résidence.

Pour ce faire, lorsqu'un copropriétaire ne paie pas ses charges dans les délais qui lui sont impartis, le syndic engage des démarches en vue du recouvrement des sommes impayées.

La 1ère relance par mail :

Dans un premier temps, un rappel amiable relance mail est transmis au copropriétaire ayant un retard de charges.

La 1ère relance par recommandé :

Le 20 du 1er mois du trimestre, une mise en demeure est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au copropriétaire défaillant. Il lui est rappelé que la date de paiement des charges est dépassée.

La 2ème relance par recommandé :

Si l'impayé persiste, le syndic procède le 10 du mois suivant à une nouvelle mise en demeure du copropriétaire défaillant et ce toujours par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le commandement de payer :

En cas de non-paiement des charges dues le dernier mois du trimestre en cours, le syndic peut engager une notification des charges par une voie de commandement de payer (acte d'huissier).

À réception du commandement, le copropriétaire a ensuite 30 jours pour régulariser ses charges.

Bien entendu, un accord peut être trouvé si la copropriétaire défaillant souhaite régulariser sa situation en demandant un étalement de sa dette.

L'assignation :

Si le copropriétaire défaillant ne paie pas dans le délai des 30 jours, ou si aucun accord amiable de remboursement de la dette n'a pu être trouvé, le syndic engage une procédure devant le juge.

Le syndic n'a besoin d'aucune autorisation de l'assemblée générale pour poursuivre la copropriétaire défaillant, sauf en cas de saisie immobilière.

Les Sanctions du Jugement :

À l'issue du jugement, le propriétaire défaillant peut-être condamné en plus du remboursement de ses charges :

- Au versement d'intérêts ou indemnités de retard,
- Au frais de procédure : à savoir ;
  - Les frais de procédure engagés par le syndic conformément à son contrat de mandat syndic.
  - Les frais de mise en demeure ou de relance engagés par le syndic,
  - Les frais d'huissier ou d'avocat engagés pour les besoins de la procédure.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

**RESOLUTION N°15: Point d'information sur les différentes assurances de l'immeuble à l'attention des propriétaires bailleurs.**

Rappel : La loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 et le Décret no 2011-36 du 10 janvier 2011 indiquent que chaque logement devra être équipé d'au moins un détecteur avant le 8 mars 2015.

le syndic informe les copropriétaires sur leur obligation de faire installer dans leurs parties privatives des détecteurs de fumée.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

**RESOLUTION N°16: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.**

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

- Le wifi sera mis en place le 6 juin 2023.

\*\*\*\*\*

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 requise en application des 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> 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, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.25 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 25 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres 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.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16 heures.

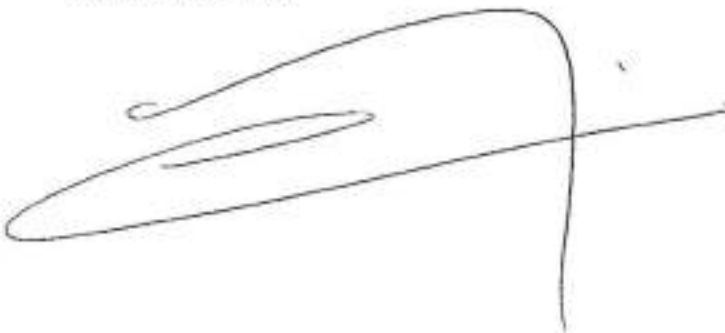
**DISPOSITIONS LEGALES :**

- 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 1 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 1<sup>ère</sup> 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 judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

CITYA ETANG DE L'OR  
Directeur,  
DAPCOIGNY Régis



Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

CITYA ETANG DE L'OR  
Gestionnaire Copropriété.



CITYA ETANG DE L'OR  
34 Place du Forum  
34280 La Grande-Motte  
Tél: 04 67 56 52 41  
[www.citya.com](http://www.citya.com)  
S.A.S. au capital social de 10 000 euros - RCS de Montpellier 507 886 887  
CP 34280 and 342 204 - Grande Motte (Hérault) France  
Location • Gestion • Vente • Service



REÇU LE 12 JUIN 2023

La Grande-Motte, le 08 juin 2023.

**Contact :**

Votre agence Citya Etang de l'Or

**Références :**

012126 - ACROPOLIS  
0079 - NYMPHEAS - LE GRANDE MOTTE

Entreprise ACROPOLIS  
85 AVENUE GEORGES FRECHE  
LE RED LINE  
34170 CASTELNAU LE LEZ

**Objet :** Procès-verbal de l'assemblée générale de votre copropriété

Chère Madame, Cher Monsieur, Cher copropriétaire,

Nous avons le plaisir de vous adresser ci-joint le procès-verbal de la dernière assemblée générale de votre copropriété.

Nous vous prions de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, Chers Copropriétaires, à l'assurance de notre considération très distinguée.

**Le gestionnaire copropriété**

**Le directeur**  
Regis Dapoigny

Citya Etang de l'Or - Tél.: 0467565241  
83 Place du Forum 34280 La Grande-Motte

SARL au capital de 60000,00 € - 347998207 Ministère Carte professionnelle : 34022018990031304  
délivré par C.C.I. Héroult - Garanties financières : GALIAN - 88 rue La Boétie 75008 Paris - N° ORIAS :  
13002153



Liste des annexes :

- PV - Signé OCIMMO
- CITYA OCIMMO - Délégation Pouvoir SV-RD
- Permis de construire modificatif
- PV AGO du 22.05.2023