



syndic@agi-immobilier.fr



www.agi-syndic.fr

SYNDIC - TRANSACTION - GESTION - LOCATION

SARL AU CAPITAL DE 7027,45 € - 1185, AVENUE DE LA CORNICHE D'AZUR - 83370 SAINT-AYGULF - 455 256 406 RCS (N°SIS) - N° C° 3183 2316 900 066 279 DÉPOSÉE PAR LA
CCI DU VAR - GARANTIES BANCAIRES: GOUJON ASSURANCES - 89, RUE LA BOÉTIE - 75008 PARIS - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 82 833 700 008

Procès Verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 25/06/2025 à 14h00

pour 8 BIS BD DE LA LIBERTE

8 Bis Bd De La Liberté 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic Agence A.G.I. par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **Ciel bleu** au **Boulevard Carpeaux 83371 SAINT-AYGULF** sur l'ordre du jour suivant :

- 1. Election du Président de séance** - Majorité simple (Art. 24)
- 2. Election des scrutateurs** - Majorité simple (Art. 24)
- 3. Election du secrétaire de séance** - Majorité simple (Art. 24)
- 4. Rapport d'activité** - Sans majorité
- 5. Approbation des comptes de l'exercice comptable** - Majorité simple (Art. 24)
- 6. Quitus au Syndic** - Majorité simple (Art. 24)
- 7. Budget prévisionnel prochain exercice N+2** - Majorité simple (Art. 24)
- 8. Point sur les procédures en cours** - Sans majorité
- 9. Election du syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
- 10. Election des membres du conseil syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
- 11. Mise en Conformité du Règlement de copropriété : Réalisation d'un audit** - Majorité simple (Art. 24)
- 12. Consolidation de la voûte dans le garage de** © AVOVENTES.FR Majorité simple (Art. 24)
 - 12.1. Choix du fournisseur-SRTB** - Majorité simple (Art. 24)
 - 12.2. Mandat au conseil syndical pour le choix du fournisseur** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 12.3. Mobilisation du fonds travaux Loi ALUR** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 12.4. Echancier des appels** - Majorité simple (Art. 24)
- 13. Tenue des assemblées générales dans une autre ville que celle de la copropriété** - Majorité simple (Art. 24)
- 14. Voeux des copropriétaires** - Sans majorité

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

© AVOVENTES.FR

Soit 6 / 10 copropriétaires, représentant 583 / 1000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 4 copropriétaires sur 10 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 417 / 1000 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

1 Election du Président de séance

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : ©AVOVENTES.FR

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président(e) de séance

NB : Les votants par correspondance ne participent pas à l'élection du bureau

Il est procédé à un vote pour

POUR	3 / 3 cp	CONTRE	0 / 3 cp	ABST.	0 cp
	411 / 411 ta		0 / 411 ta		0 ta

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

2 Election des scrutateurs

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : ©AVOVENTES.FR

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur / scrutatrice de séance Mme FERRAN .

NB : Les votants par correspondance ne participent pas à l'élection du bureau

Il est procédé à un vote pour

POUR	3 / 3 cp	CONTRE	0 / 3 cp	ABST.	0 cp
	411 / 411 ta		0 / 411 ta		0 ta

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

3 Election du secrétaire de séance

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale désigne ©AVOVENTES.FR représentant l'Agence A.G.I.

NB : Les votants par correspondance ne participent pas à l'élection du bureau

Il est procédé à un vote

POUR	3 / 3 cp	CONTRE	0 / 3 cp	ABST.	0 cp
	411 / 411 ta		0 / 411 ta		0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

4 Rapport d'activité

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Sans majorité

Après lecture / rappel des points principaux par le président du Conseil Syndical du rapport d'activité de l'année en cours, l'assemblée approuve la mission du conseil qui consiste, conformément à la loi à contrôler et à assister le syndic.

5 Approbation des comptes de l'exercice comptable

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Selon la loi, nous vous informons que les pièces comptables peuvent être consultées par les copropriétaires qui le souhaitent dans les bureaux de l'Agence AGI aux Arcades de la Méditerranée, 961 avenue de la Corniche d'Azur à ST AYGULF, le **J20/06/2025 de 9h à 12h et de 14h à 17h**. Nous vous invitons à poser vos questions comptables à cette occasion.

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2024 au 31/12/2024, nécessaires à la validité de la décision.

l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 5 423.07 EUROS TTC Charges communes générales + ... EUROS TTC Travaux. Le solde de charges lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

Il est procédé à un vote

POUR	4 / 4 cp	CONTRE	0 / 4 cp	ABST.	0 cp
	417 / 417 ta		0 / 417 ta		0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

6 Quitus au Syndic

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale, informée des actes accomplis par le syndic pendant l'exercice arrêté au 31/12/2024, lui donne quitus plein, entier et définitif pour sa gestion.

Il est procédé à un vote

POUR	4 / 4 cp	CONTRE	0 / 4 cp	ABST.	0 cp
	417 / 417 ta		0 / 417 ta		0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

7 Budget prévisionnel prochain exercice N+2

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour l'exercice allant du 01/01/2026 au 31/12/2026 pour un montant arrêté à la somme de 7 830.00 €. Ce présent budget pourra être modifié lors de la prochaine assemblée générale. Les appels de fonds se feront trimestriellement, et exigibles au premier jour du trimestre.

Il est procédé à un vote

POUR	4 / 4 cp	CONTRE	0 / 4 cp	ABST.	0 cp
	417 / 417 ta		0 / 417 ta		0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

8 Point sur les procédures en cours

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Sans majorité

Dans le cadre du recouvrement de charges, deux jugements ont été rendus en 2022 et 2023 en faveur du SDC 8 BIS BOULEVARD DE LA LIBERTE contre le

Suite au vote de la saisie immobilière à l'assemblée générale de 2024, une hypothèque a été enregistrée par Maître CASTINETTI contre la

Les mesures conservatoires sont en cours en vue de la saisie immobilière du bien.

L'affaire a été évoquée devant le Juge de l'Exécution Immobilier et mise en délibéré au 06 juin 2025.

9 Election du syndic

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

- L'Assemblée Générale désigne comme syndic l'Agence A.G.I., représentée par ©AVOVENTES.FR dont le siège social est 961 Ave Corniche d'Azur - B.P. 80013 - 83371 - ST AYGULF, ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n° CPI 8303 2016 000 006 579, délivrée par la CCI du Var.
- Le syndic est nommé pour une durée de 36 MOIS et son mandat prendra fin le 31/05/2028
- La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.
- L'Assemblée Générale autorise le Président de séance à signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	4 / 10 cp	CONTRE	0 / 10 cp	ABST.	0 / 10 cp
	417 / 1000 ta		0 / 1000 ta		0 / 1000 ta

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

©AVOVENTES.FR

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	4 / 4 cp	CONTRE	0 / 4 cp	ABST.	0 cp
	417 / 417 ta		0 / 417 ta		0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

10 Election des membres du conseil syndical

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Proposition(©AVOVENTES.FR

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical les copropriétaires ci-dessous énoncés :

©AVOVENTES.FR

L'assemblée générale fixe la durée de leur mandat à la date d'expiration du mandat de syndic.

Les membres du conseil syndical autorisent le syndic à utiliser leurs adresses mails pour l'envoi de tous documents concernant la copropriété.

Il est procédé à un 1er vote pour ©AVOVENTES.FR

POUR	4 / 10 cp	CONTRE	0 / 10 cp	ABST.	0 / 10 cp
	417 / 1000 ta		0 / 1000 ta		0 / 1000 ta

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

©AVOVENTES.FR

POUR	4 / 4 cp	CONTRE	0 / 4 cp	ABST.	0 cp
	417 / 417 ta		0 / 417 ta		0 ta

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

11 Mise en Conformité du Règlement de copropriété : Réalisation d'un audit

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Nota : L'art 209-II de la Loi Elan prévoit que **LE SYNDIC A L OBLIGATION LEGALE D INSCRIRE CETTE QUESTION A L ORDRE DU JOUR TOUS LES ANS JUSQU A CE QUELLE SOIT VOTEE.**

A ce jour aucune sanction n'est prévue par les textes si rien n'est fait.

Il est proposé la réalisation d'un audit préalable, qui après examen du règlement de copropriété, ses modificatifs et l'ensemble des bases de répartition des charges utilisées par le syndic, précisera si le règlement de copropriété doit être toiletté, voire plus, s'il existe des base spéciales, ou des jouissances privatives non publiées aux hypothèques (art 6.2, 6.3 et 6.4 de la Loi du 10 Juillet 1965).

La mise en conformité du règlement de copropriété est obligatoire mais pas sanctionnée.

La réalisation de l'audit est donc indispensable afin de connaitre l'étendu de la mise en conformité à réaliser.

PROPOSITION DEVIS AUDIT SOCIETE NOMADE PROCESS

Projet de Résolution : L'assemblée générale après en avoir délibéré accepte de mandater la Ste NOMADE PROCESS afin de réaliser un audit du règlement de copropriété, en vu d'envisager sa mise à jour.

Le coût de l'audit s'élève à 756€ TTC + 32 € TTC par document manquant (456 € TTC si la copropriété dispose de tous les modificatifs **signés et enregistrés** du règlement de copropriété).

Les honoraires du syndic seront facturés à la vacation.

Date d'exigibilité : 01/07/2025

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 4 cp	CONTRE	3 / 4 cp	ABST.	0 cp
	6 / 417 ta		411 / 417 ta		0 ta

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour

12 Consolidation de la voûte dans le garage

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et délibéré

Décide d'effectuer les travaux suivants : .Consolidation de la voûte dans le garage de M.BOURASSIN

Il est procédé à un vote

POUR	4 / 4 cp	CONTRE	0 / 4 cp	ABST.	0 cp
	417 / 417 ta		0 / 417 ta		0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

12.1 Choix du fournisseur-SRTB

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée désigne l'entreprise SRTB pour réaliser les travaux concernant la consolidation de la voûte dans le garage de

©AVOVENTES.FR pour un montant de 2 450.80 € ttc

Il est procédé à un vote

POUR	4 / 4 cp 417 / 417 ta	CONTRE	0 / 4 cp 0 / 417 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

12.2 Mandat au conseil syndical pour le choix du fournisseur

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 2 500.00 € TTC, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 10 cp 6 / 1000 ta	CONTRE	3 / 10 cp 411 / 1000 ta	ABST.	0 / 10 cp 0 / 1000 ta
------	--------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté poi

12.3 Mobilisation du fonds travaux Loi ALUR

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide de mobiliser le fonds travaux Loi ALUR à hauteur de la totalité des fonds appelés en Charges Communes Générales, en date du 01/07/2025

Il est procédé à un 1er vote

POUR	4 / 10 cp 417 / 1000 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 1000 ta	ABST.	0 / 10 cp 0 / 1000 ta
------	----------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	4 / 4 cp 417 / 417 ta	CONTRE	0 / 4 cp 0 / 417 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

12.4 Echancier des appels

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

L'échéancier des appels se fera selon les conditions suivantes :01/07/2025

L'assemblée décide que le montant des honoraires sera de 3 % HT du montant HT (prévu au barème ci annexe)

En application de l'annexe 2 - IV du décret du 28 Mars 2015 définissant le contrat type de syndic

Montant des travaux	Honoraires hors taxes calculés sur les montants votés hors taxes	Honoraires hors taxes calculés sur les montants votés hors taxes
	sans Maître d'Oeuvre	avec Maître d'Oeuvre
de 0 à 400 € HT	Offert si pas d'appel de fonds	Sans Objet
de 400 à 10 000 € HT	3%	3%
de 10 000 à 15 000 € HT	3%	2.50%
au delà de 15 000 € HT	2,50 %	2%

(Ordonnance Loi ELAN du 30/10/2019 - Art 18-1 A al 5.

Il est procédé à un vote

POUR 4 / 4 cp 0 / 4 cp 0 cp
417 / 417 ta CONTRE 0 / 417 ta ABST. 0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

13 Tenue des assemblées générales dans une autre ville que celle de la copropriété

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Projet de résolution

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de tenir les assemblées générales dans une autre ville que celle de la copropriété.

Il est procédé à un vote

POUR 4 / 4 cp 0 / 4 cp 0 cp
417 / 417 ta CONTRE 0 / 417 ta ABST. 0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

14 Voeux des copropriétaires

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Sans majorité

Aucun projet de résolution

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 25/06/2025 à 15:16:56.

Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle Ciel bleu au Boulevard Carpeaux 83371 SAINT-AYGULF.

Président

Constatant

Secrétaire

© AVOVENTES.FR

Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30



 syndic@agi-immobilier.fr



www.agi-syndic.fr

SYNDIC - TRANSACTION - GESTION - LOCATION

3,81 M€ CAPITAL EN PORT 42 C 1199, AVENUE DE LA CORNICHE D'AZUR - 83300 PORT-GRAND - 04 78 40 00 00 TOUTES INFORMATIONS - N° CFI 8330.2016 000 000 079 DÉCLARÉ PAR LA
CIC DU VAR - GARANTIES BANCAIRES, DACHAU ASSURANCES - 09, RUE LA BOÉTIE - 75008 PARIS - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 83 053 759 498

Procès Verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 05/06/2024 à 16h00
pour la copropriété 8 BIS BD DE LA LIBERTE
située au 8 Bis Bd De La Liberté 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **Agence A.G.I.** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **Salle Ciel Bleu** au **285 Boulevard CARPEAUX 83371 SAINT-AYGULF** sur l'ordre du jour suivant :

1. **Election du Président de séance** - Majorité simple (Art. 24)
2. **Election des scrutateurs** - Majorité simple (Art. 24)
3. **Election du secrétaire de séance** - Majorité simple (Art. 24)
4. **Rapport d'activité** - Sans majorité
5. **Approbation des comptes de l'exercice comptable** - Majorité simple (Art. 24)
6. **Quitus au Syndic** - Majorité simple (Art. 24)
7. **Budget prévisionnel prochain exercice N+2** - Majorité simple (Art. 24)
8. **Changement de compagnie d'assurance** - Majorité absolue (Art. 25)
9. **Convention raccordement de la fibre optique** - Majorité simple (Art. 24)
10. **Projet de Plan Pluriannuel de Travaux et Diagnostic de Performance Énergétique Collectif** - Majorité simple (Art. 24)
 - 10.1. Choix du fournisseur - Majorité simple (Art. 24)
 - 10.2. Mobilisation du fonds travaux Alur - Majorité absolue (Art. 25)
 - 10.3. Echancier des appels - Majorité simple (Art. 24)
11. **Saisie Immobilière des lots appartena** - Majorité simple (Art. 24)
12. **Voeux des copropriétaires** - Sans majorité

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Copropriétaires présents sur le premier v

(66)

Soit 3 / 10 copropriétaires, représentant 352 / 1000 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier v

Soit 1 / 10 copropriétaires, représentant 174 / 1000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 4 copropriétaires sur 10 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 526 / 1000 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

1 Election du Président de séance

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : © AVOVENTES.FR

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président(e) de séance

NB : Les votants par correspondance ne participent pas à l'élection du bureau

Il est procédé à un vote par

POUR	3 / 3 cp 352 / 352 ta	CONTRE	0 / 3 cp 0 / 352 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

2 Election des scrutateurs

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : © AVOVENTES.FR

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur / scrutatrice de séance Mme FERRAN Danielle .

NB : Les votants par correspondance ne participent pas à l'élection du bureau

Il est procédé à un vote par

POUR	3 / 3 cp 352 / 352 ta	CONTRE	0 / 3 cp 0 / 352 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

3 Election du secrétaire de séance

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : © AVOVENTES.FR

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale désigne

A.G.I. © AVOVENTES.FR tant l'Agence

NB : Les votants par correspondance ne participent pas à l'élection du bureau

Il est procédé à un vote par

POUR	3 / 3 cp 352 / 352 ta	CONTRE	0 / 3 cp 0 / 352 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

4 Rapport d'activité

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Sans majorité

Après lecture / rappel des points principaux par le président du Conseil Syndical du rapport d'activité de l'année en cours, l'assemblée approuve la mission du conseil qui consiste, conformément à la loi, à contrôler et à assister le syndic.

5 Approbation des comptes de l'exercice comptable

10/10

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Selon la loi, nous vous informons que les pièces comptables peuvent être consultées par les copropriétaires qui le souhaitent dans les bureaux de l'Agence AGI aux Arcades de la Méditerranée, 961 avenue de la Corniche d'Azur à ST AYGULF, le **04/06/2024 de 9h à 12h et de 14h à 17h**. Nous vous invitons à poser vos questions comptables à cette occasion.

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023, nécessaires à la validité de la décision.

l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 3 896.03 EUROS TTC Charges communes générales. Le solde de charges lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

Il est procédé à un vote

POUR	4 / 4 cp 526 / 526 ta	CONTRE	0 / 4 cp 0 / 526 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

6 Quitus au Syndic

10/10

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale, informée des actes accomplis par le syndic pendant l'exercice arrêté au 31/12/2023, lui donne quitus plein, entier et définitif pour sa gestion.

Il est procédé à un vote

POUR	4 / 4 cp 526 / 526 ta	CONTRE	0 / 4 cp 0 / 526 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

7 Budget prévisionnel prochain exercice N+2

10/10

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour l'exercice allant du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant arrêté à la somme de 7 970.00 €. Ce présent budget pourra être modifié lors de la prochaine assemblée générale. Les appels de fonds se feront trimestriellement, et exigibles au premier jour du trimestre.

Il est procédé à un vote

POUR	4 / 4 cp 526 / 526 ta	CONTRE	0 / 4 cp 0 / 526 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

8 Changement de compagnie d'assurance

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Après toutes explications le syndicat des copropriétaires donne mandat au syndic de souscrire en son nom la police d'assurances. En outre, le syndicat donne mandat au syndic de faire reconduire le contrat chaque année avec les mêmes garanties. En cas de résiliation de l'assurance par la compagnie au cours de l'exercice, l'assemblée générale donne mandat au syndic de retrouver une compagnie offrant les mêmes garanties et d'en informer le conseil syndical.

Il est procédé à un vote

POUR	4 / 10 cp 526 / 1000 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 1000 ta	ABST.	0 / 10 cp 0 / 1000 ta
------	----------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

9 Convention raccordement de la fibre optique

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Nota : Le syndicat Sud THD de la région PACA a conclu une délégation de service public avec **la société Var Très Haut Débit** pour la conception, l'établissement, l'exploitation, la commercialisation et le financement du réseau très haut débit en fibre optique sur le département du Var.

Ce réseau de communication plus performant installé sera, conformément à la législation, mutualisable et donc accessible à tous les opérateurs qui souhaiteront s'y raccorder. VAR Très Haut Débit a désigné NGE Infranet pour concevoir et construire une partie de ce réseau.

Dans ce cadre, nous souhaitons effectuer une étude qui sera soumise à votre accord et qui permettra de réaliser les travaux d'équipement. Comme le prévoit la réglementation, ces études et travaux sont **totalelement pris en charge**.

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et délibéré

Décide d'effectuer les travaux suivants : Convention raccordement de la fibre optique.

Il est procédé à un vote

POUR	4 / 4 cp 526 / 526 ta	CONTRE	0 / 4 cp 0 / 526 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

10 PPPT - Projet de Plan Pluriannuel de Travaux et Diagnostic de Performance Énergétique Collectif

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Réglementation

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. L'objectif est de favoriser l'entretien, les investissements et de faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les immeubles en copropriété. Toute copropriété datant de plus de 15 ans, dès lors qu'elle est constituée (totalelement ou partiellement) de logements, a l'obligation de faire réaliser son projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) à compter du :

1er janvier 2023, pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots (logements, bureaux ou commerces) ;

1er janvier 2024, pour les copropriétés comprenant entre 51 et 200 lots (logements, bureaux ou commerces) ;

1er janvier 2025, pour les copropriétés comprenant moins de 51 lots (logements, bureaux ou commerces) ;

Le projet de plan pluriannuel de travaux devra être présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration (ou sa révision) et être actualisé tous les 10 ans.

Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires (Article 25).

Si l'assemblée adopte le plan pluriannuel de travaux, alors les copropriétaires doivent voter simultanément la provision annuelle des fonds sur le fonds travaux de la copropriété, à hauteur d'un minimum de 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté (sans que cela puisse être inférieur 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.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux 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 préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions 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.

Lors de l'acquisition d'un lot de copropriété, le Plan Pluriannuel de Travaux, ou le projet s'il n'a pas encore été adopté en assemblée générale, s'ajoutera à la liste des documents à remettre à l'acquéreur chez le notaire s'il a été réalisé.

Cette mesure entrera en vigueur un an après les dates présentées précédemment, soit le 1er janvier 2024 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots (logements, bureaux ou commerces).

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et délibéré

Décide d'effectuer les travaux suivants : PPPT - Projet de Plan Pluriannuel de Travaux et Diagnostic de Performance Énergétique Collectif. Et autorise le Syndic à transmettre les coordonnées des copropriétaires à la société retenue.

Il est procédé à un vote

POUR	4 / 4 cp 526 / 526 ta	CONTRE	0 / 4 cp 0 / 526 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

10.1 Choix du fournisseur

Clé répartition : Charges communes generales (CCG) Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : ©AVOVENTES.FR

L'assemblée désigne l'entreprise **SARL DIATECH COTE D'AZUR** pour un montant de **4500€** pour réaliser les travaux concernant le PPPT - La base de répartition des travaux votés est la suivante : Charges Communes Générales.

Il est procédé à un vote pour ACCEO NICE

POUR	0 / 3 cp 0 / 352 ta	CONTRE	3 / 3 cp 352 / 352 ta	ABST.	1 cp 174 ta
------	------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Se sont abster ©AVOVENTES.FR

Il est procédé à un vote pour SARL DIATECH COTE D'AZUR

POUR	4 / 4 cp 526 / 526 ta	CONTRE	0 / 4 cp 0 / 526 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

Il est procédé à un vote

POUR 0 / 3 cp 0 / 352 ta CONTRE 3 / 3 cp 352 / 352 ta ABST. 0 cp 0 ta DEFAIL. 1 cp 174 ta

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Votes défaillants :

10.2 Mobilisation du fonds travaux Alur

Clé répartition : Charges communes generales (CCG) Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide de mobiliser le fonds travaux Loi ALUR à hauteur de la totalité des fonds appelés, en Charges Communes Générales, en date du 01/07/2024 ; 01/10/2024 ; 01/01/2025.

Il est procédé à un vote

POUR 0 / 10 cp 0 / 1000 ta CONTRE 3 / 10 cp 352 / 1000 ta ABST. 0 / 10 cp 0 / 1000 ta DEFAIL. 1 cp 174 ta

La résolution est rejetée

10.3 Echancier des appels

Clé répartition : Charges communes generales (CCG) Majorité simple (Art. 24)

L'échéancier des appels se fera selon les conditions suivantes : Le 01/07/2024

L'assemblée décide que le montant des honoraires sera de 3% HT du montant HT
En application de l'annexe 2 - IV du décret du 28 Mars 2015 définissant le contrat type de syndic

Montant des travaux	% HT des honoraires syndic sur le montant HT des travaux votés	% HT des honoraires syndic sur le montant HT des travaux votés
	sans Maître d'Oeuvre	avec Maître d'Oeuvre
de 0 à 400 € HT	Offert si pas d'appel de fonds	Sans Objet
de 400 à 10 000 € HT	3%	3%
de 10 000 à 15 000 € HT	3%	2.50%
au delà de 15 000 € HT	2,50 %	2%

(Ordonnance Loi ELAN du 30/10/2019 - Art 18-1 A al 5.

Il est procédé à un vote

POUR 4 / 4 cp 526 / 526 ta CONTRE 0 / 4 cp 0 / 526 ta ABST. 0 cp 0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

11 Saisie Immobilière des lots appartenant

Clé répartition : Saisie Immo

Majorité simple (Art. 24)

1°) Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière d'un lot

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de **propriétaire des lots n° 31 et 46**, débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 30/04/2024, de la somme de 5 474.57 euros, l'assemblée générale habilite son syndic ~~dans les conditions~~ prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967 à introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre **ue de mettre en vente judiciaire aux enchères publiques les lots n°31 et 46 dans l'immeuble sis 8 bis Boulevard de la Liberté.**

2°) Fixation du montant de la mise à prix

Les copropriétaires proposent que la mise à prix des lots n°31 et 46 appartenant à **dans l'immeuble sis 8 bis Boulevard de la Liberté** soit fixée à la somme de 10 000 euros
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 qu'il décide de fixer à 10 000 euros

3°) En application du décret du 14 mars 2005, l'assemblée générale décide d'affecter une partie du montant des sommes dues par le débiteur, soit : **3 000€** au compte 491 'Dépréciation des comptes copropriétaires', en sorte que cette somme, fera l'objet d'une charge répartie entre tous les copropriétaires, en charges communes générales, au titre de l'exercice en cours, à la date de la décision.
Ces fonds seront prélevés sur budget courant.

RAPPEL DU DERNIER ALINÉA DE L'ARTICLE 19-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 : ATTENTION LE VOTE DU SAISI N'EST PAS PRIS EN COMPTE AINSI QUE SES POUVOIRS

Il est procédé à un vote

POUR	4 / 4 cp 526 / 526 ta	CONTRE	0 / 4 cp 0 / 526 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

12 Voeux des copropriétaires

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Sans majorité

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 05/06/2024 à 18:00. Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.
Fait dans la salle Salle Ciel Bleu au 285 Boulevard CARPEAUX 83371 SAINT-AYGULF.

Président

Scrutateur(s)

Secrétaire

©AVOVENTES.FR

Article 42 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30