



SYNDIC | VENTE | GESTION LOCATIVE | LOCATION

SARI AU CAPITAL DE 7622.45€ - RCS FREGUS 65 5 40 - SIREN 653 750 406 - Garantie Bancaire "MONTI PASCHI BANQUE" Coteur N°174  
Intercommunauté FR 52 453 750 406 - Carte Professionnelle n° CFI 8303  
2016 000 006 579 délivrée par la CCI du Var

AGENCE GÉNÉRALE IMMOBILIÈRE

961 Avenue de la Corniche d'Azur - BP 80003 - 83371 St AYGULF CEDEX

04 94 52 74 10

www.agi-immobilier.fr

syndic@agi-immobilier.fr

## Procès-verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 07/06/2023 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 **258 Boulevard Carpeaux 83370 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. Convention raccordement de la fibre optique - Majorité simple (art. 24)
9. Contrat d'entretien de la toiture - Majorité simple (art. 24)
  - 9.1. Choix du fournisseur - BATEC - Majorité simple (art. 24)
10. Réfection complète de la cage d'escalier - Majorité simple (art. 24)
  - 10.1. Choix du fournisseur - RAPHAEL RENOVATION - Majorité simple (art. 24)
  - 10.2. Mandat au conseil syndical pour le choix du fournisseur - Majorité absolue (art. 25)
  - 10.3. Echancier des appels - Majorité simple (art. 24)
11. Mise en Conformité du Règlement de copropriété : Réalisation d'un audit - Majorité simple (art. 24)
12. Point sur les travaux de toiture - Sans majorité
13. Questions diverses - Sans majorité

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émise 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 vote

Soit 1 / 10 copropriétaires, représentant 66 / 1000 tantièmes.

### Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote

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

Soit 8 / 10 copropriétaires, représentant 760 / 1000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 2 copropriétaires sur 10 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 240 / 1000 tantièmes.

### 1 Election du Président de séance

Clé : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

#### Proposition(s)

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

© AVOVENTES.FR

|      |                        |        |                       |       |              |
|------|------------------------|--------|-----------------------|-------|--------------|
| POUR | 1 / 1 cp<br>66 / 66 ta | CONTRE | 0 / 1 cp<br>0 / 66 ta | ABST. | 0 cp<br>0 ta |
|------|------------------------|--------|-----------------------|-------|--------------|

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

## 2 Election des scrutateurs

Clé : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

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

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

La résolution a été annulée

## 3 Election du secrétaire de séance

Clé : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

### Proposition(s)

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 par © AVOVENTES.FR

|      |                        |        |                       |       |              |
|------|------------------------|--------|-----------------------|-------|--------------|
| POUR | 1 / 1 cp<br>66 / 66 ta | CONTRE | 0 / 1 cp<br>0 / 66 ta | ABST. | 0 cp<br>0 ta |
|------|------------------------|--------|-----------------------|-------|--------------|

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

## 4 Rapport d'activité

Clé : 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 : 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 AY GULF, le 30/05/2023 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 01/01/2022 au 31/12/2022, 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 6 549.35 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 | 2 / 2 cp<br>240 / 240 ta | CONTRE | 0 / 2 cp<br>0 / 240 ta | ABST. | 0 cp<br>0 ta |
|------|--------------------------|--------|------------------------|-------|--------------|

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

## 6 Quitus au Syndic

Clé : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale, informée des actes accomplis par le syndic pendant l'exercice arrêté au 31/12/2022, lui donne quitus plein, entier et définitif pour sa gestion.

*Il est procédé à un vote*

|      |                          |        |                        |       |              |
|------|--------------------------|--------|------------------------|-------|--------------|
| POUR | 2 / 2 cp<br>240 / 240 ta | CONTRE | 0 / 2 cp<br>0 / 240 ta | ABST. | 0 cp<br>0 ta |
|------|--------------------------|--------|------------------------|-------|--------------|

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

## 7 Budget prévisionnel prochain exercice N+2

Clé : 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 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant arrêté à la somme de 8 400.00 €. 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 | 2 / 2 cp<br>240 / 240 ta | CONTRE | 0 / 2 cp<br>0 / 240 ta | ABST. | 0 cp<br>0 ta |
|------|--------------------------|--------|------------------------|-------|--------------|

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

## 8 Convention raccordement de la fibre optique

Clé : 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 **totale**ment 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 | 1 / 2 cp<br>66 / 240 ta | CONTRE | 1 / 2 cp<br>174 / 240 ta | ABST. | 0 cp<br>0 ta |
|------|-------------------------|--------|--------------------------|-------|--------------|

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

Ont voté pour © AVOVENTES.FR

## 9 Contrat d'entretien de la toiture

Clé : Charges communes generales (CCG)

[ 1 ] Résolution amendée

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 : Contrat d'entretien de la toiture.

Après avoir pris connaissance du compte rendu de la société BATEC et des échanges avec la mairie, une solution définitive sera envisagée avec le bâtiment voisin à l'origine de chutes de gravats.

Il est procédé à un vote

|      |                       |        |                        |       |              |         |                |
|------|-----------------------|--------|------------------------|-------|--------------|---------|----------------|
| POUR | 0 / 1 cp<br>0 / 66 ta | CONTRE | 1 / 1 cp<br>66 / 66 ta | ABST. | 0 cp<br>0 ta | DEFAIL. | 1 cp<br>174 ta |
|------|-----------------------|--------|------------------------|-------|--------------|---------|----------------|

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

Votes défaillants

©AVOVENTES.FR

#### 9.1 Choix du fournisseur - BATEC

Clé : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée désigne l'entreprise BATEC concernant la souscription d'un contrat d'entretien de la toiture pour un montant de 300€ HT soit 330€ TTC / an.

La base de répartition des travaux votés est la suivante : Charges Communes Générales.

**Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet**

#### 10 Réfection complète de la cage d'escalier

Clé : Charges particulières Cage Escalier (ESC)

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 : Réfection de la cage d'escalier.

Il est procédé à un vote

|      |                      |        |                      |       |              |
|------|----------------------|--------|----------------------|-------|--------------|
| POUR | 0 / 0 cp<br>0 / 0 ta | CONTRE | 0 / 0 cp<br>0 / 0 ta | ABST. | 0 cp<br>0 ta |
|------|----------------------|--------|----------------------|-------|--------------|

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

#### 10.1 Choix du fournisseur - RAPHAEL RENOVATION

Clé : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée désigne l'entreprise RAPHAEL RENOVATION pour réaliser les travaux concernant la réfection de la cage d'escalier pour un montant de 28 581.00€ H.T soit 34 297.20€ T.T.C

La base de répartition des travaux votés est la suivante : Charges Communes Générales.

**Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet**

#### 10.2 Mandat au conseil syndical pour le choix du fournisseur

Clé : Charges communes générales (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 35 000 € TTC, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

### 10.3 Echancier des appels

Clé : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

L'échéancier des appels se fera selon les conditions suivantes :

Le 01/07/2023 avec un taux de 33%

Le 01/10/2023 avec un taux de 33%

Le 01/01/2024 avec un taux de 33%

L'assemblée décide que le montant des honoraires sera de 2.50 % 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 |                      |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------|
|                         | 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 %                  |
| 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

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

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

Clé : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Nota : L'art 209-II de la Loi Elan prévoit que le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise à jour du règlement de copropriété.

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 connaître 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 : 01/07/2023.

Les dernières mesures gouvernementales ont supprimé la date butoir pour la mise en conformité, mais cette dernière doit être proposée par le Syndic **tous les ans** jusqu'à sa réalisation.

Il est procédé à un vote

|      |           |        |            |       |      |          |        |
|------|-----------|--------|------------|-------|------|----------|--------|
| POUR | 0 / 1 cp  |        | 1 / 1 cp   |       | 0 cp |          | 1 cp   |
|      | 0 / 66 ta | CONTRE | 66 / 66 ta | ABST. | 0 ta | DEFAIL.. | 174 ta |

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

Votes défailants

### 12 Point sur les travaux de toiture

Clé : Charges communes generales (CCG)

Sans majorité

Point sur les travaux de toiture

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée à 17:00.

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

Fait dans la salle Salle Ciel Bleu au 258 Boulevard Carpeaux 83370 SAINT-AYGULF, le 07/06/2023 à 17:00.

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