

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE du 29/06/2023 de la résidence *PARC SAINT ROMAN*

Le jeudi 29 juin 2023 à 10h00, sur convocations individuelles régulières du **CABINET LVS**, l'Assemblée Générale Annuelle des Copropriétaires de la Résidence **PARC SAINT ROMAN** sise ROUTE PRIVEE DU PARC 06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN s'est réunie dans **CABINET LVS - 13 RUE PRATO - 06500 MENTON**.

L'ordre du jour mentionné sur les convocations comportait :

- 01) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
- 02) ELECTION DU SCRUTATEUR 1
- 03) ELECTION DU SCRUTATEUR 2
- 04) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE
- 05) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022
- 06) DESIGNATION DU SYNDIC
- 07) ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE
- 08) ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE
- 09) ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE
REPRESENTEE PAF
- 10) BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2024
- 11) DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LES COPROPRIETAIRES DEBITEURS
- 12) CLAUSE PENALE
- 13) ENTERINEMENT DE DIVERS TRAVAUX - DEVIS DE L'ENTREPRISE SUD
ROUTES - MODALITES DE REALISATION
- 14) TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE 2 CAMERAS - DEVIS DE L'ENTREPRISE
DUPEYROT - MODALITES DE REALISATION
- 15) DELEGATION DE POUVOIR (Article 21 décret du 17.03.1967) DONNE AU
CONSEIL SYNDICAL POUR LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE 5 CAMERAS
- 16) TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES PARLOPHONES - DEVIS DES
ENTREPRISES - MODALITES DE REALISATION
- 17) DELEGATION DE POUVOIR (Article 21 décret du 17.03.1967) DONNE AU
CONSEIL SYNDICAL POUR LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES
PARLOPHONES
- 18) REALISATION D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX
(DTG+DPE)

La feuille de présence atteste après émargement, 7840/10000 voix présentes ou représentées.

Sont présents 2 / 9 copropriétaires totalisant 5217 voix

©AVOVENTES.FR

Sont représentés 3 / 9 copropriétaires totalisant 2623 voix

Sont absents et non représentés 3 / 9 totalisant 2160 voix

Les Copropriétaires présents constatent qu'il est satisfait aux prescriptions des Articles 24 et suivants de la Loi du 10 Juillet 1965 modifiée, et que l'assemblée peut ainsi valablement délibérer.






Les décisions prises dans les conditions de majorité prévues par **LA LOI** engageront **TOUS LES COPROPRIETAIRES.**

Résolution n° 01

ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée élit aux fonctions de Président de Séance

Votent POUR : 6 copropriétaires présents et représentés totalisant 7840 / 7840 tantièmes.

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

Résolution n° 02

ELECTION DU SCRUTATEUR 1

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée élit aux fonctions de Scrutateur

Votent POUR : 6 copropriétaires présents et représentés totalisant 7840 / 7840 tantièmes.

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

Résolution n° 03

ELECTION DU SCRUTATEUR 2

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée élit comme scrutateur

Votent POUR : 6 copropriétaires présents et représentés totalisant 7840 / 7840 tantièmes.

Total exprimé : 7840

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

Résolution n° 04

ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée élit le CABINET LVS aux fonctions de Secrétaire de Séance

Votent POUR : 6 copropriétaires présents et représentés totalisant 7840 / 7840 tantièmes.

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

Résolution n° 05

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée approuve en leur forme, teneur, imputation, les comptes de charges de l'exercice du 01.01.2022 au 31.12.2022 arrêtés à un total de 33.872,89 €; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Votent POUR : 6 copropriétaires présents et représentés totalisant 7840 / 7840 tantièmes.

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

Résolution n° 06

DESIGNATION DU SYNDIC

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à l'article 25.1.

L'Assemblée nomme le CABINET LVS aux fonctions de syndic de la copropriété du 01.01.2024 au 31.12.2025 conformément au contrat joint à la convocation de la présente assemblée.

L'Assemblée confère tous pouvoirs aux fins de signature du contrat de syndic.

Votent POUR : 6 copropriétaires présents et représentés totalisant 7840 / 10000 tantièmes.

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

Résolution n° 07

ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE M HILEKES

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à l'article 25.1.

L'Assemblée élit M HILEKES en qualité de membre du Conseil Syndical pour la période du 01.01.2024 au 31.12.2025

Votent POUR : 6 copropriétaires présents et représentés totalisant 7840 / 10000 tantièmes.

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

Résolution n° 08

ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE LA S.C.I FELICI AMOR

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à l'article 25.1.

L'Assemblée élit LA S.C.I FELICI AMOR en qualité de membre du Conseil Syndical pour la période du 01.01.2024 au 31.12.2025

Votent POUR : 6 copropriétaires présents et représentés totalisant 7840 / 10000 tantièmes.

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

Résolution n° 09

ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE LA S.C.I FLORO REPRESENTEE PAR M ZWAANS MIKAEL

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à l'article 25.1.

L'Assemblée élit LA S.C.I FLORO représentée par M ZWAANS MIKAEL en qualité de membre du Conseil Syndical pour la période du 01.01.2024 au 31.12.2025

Votent POUR : 6 copropriétaires présents et représentés totalisant 7840 / 10000 tantièmes.

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

Résolution n° 10**BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2024***Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée adopte le budget prévisionnel de 37.660 € pour l'exercice du 01.01.2024 au 31.12.2024.

Echéancier de 4 appels trimestriels exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

Votent POUR : 6 copropriétaires présents et représentés totalisant 7840 / 7840 tantièmes.

©AVOVENTES.FR

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

Résolution n° 11**DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LES COPROPRIETAIRES DEBITEURS***Conditions de majorité de l'Article 24.*

Après information des copropriétaires, par les documents régulièrement communiqués avec la convocation, conformément aux dispositions de l'article 11-I-3° du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, sur les conditions essentielles de l'offre émise par un avocat et de la convention proposée, l'Assemblée générale des copropriétaires décide de souscrire à la convention d'assistance proposée par l'avocat et de céder, à ceci qui l'accepte, aux conditions convenues, celles des créances futures du Syndicat, au titre des provisions, avances et charges, que le Syndic décidera de recouvrer en ayant recours aux services de l'avocat, en déterminant, en accord avec le Conseil Syndical, les copropriétaires défaillants pour lesquels cette solution convient.

L'adoption de la présente résolution vaut régularisation des créances déjà saisies par le mandataire du Syndicat.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que les frais exposés au titre de la présente convention par le Syndicat des Copropriétaires, seront imputés au copropriétaire défaillant qui, par son fait, sa faute ou sa négligence, a contraint le Syndicat à agir en recouvrement.

L'Assemblée générale des copropriétaires donne mandat et instruction au Syndic de souscrire à la convention d'assistance et à signer les actes de cession de créances à venir, dès l'obtention d'un titre exécutoire et du certificat de non-recours.

Votent POUR : 5 copropriétaires présents et représentés totalisant 6890 / 7840 tantièmes.

©AVOVENTES.FR

Vote CONTRE : 1 copropriétaire totalisant 950 / 7840 tantièmes.

GPS (950),

Total exprimé : 7840

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

Résolution n° 12**CLAUDE PENALE***Conditions de majorité de l'Article 24.*

La présente clause doit être adoptée en assemblée générale, afin d'en valider les conditions, en permettant ainsi de rendre inopposables les frais et débours imputés sur les comptes des copropriétaires débiteurs. Une relance simple sera adressée aux copropriétaires n'ayant pas payé leurs charges dans un délai de 15 jours après leur date d'exigibilité. Les copropriétaires s'absentant pour une période longue, sont priés de faire savoir au syndic s'ils ont pris ou non des dispositions particulières pour le paiement des charges en leur absence. A défaut de paiement, suite à la relance simple, ou à défaut de motif légitime de non-paiement, une lettre recommandée avec avis de réception, aux frais de la personne concernée (facturée 40 HT, frais d'affranchissement en vigueur en sus) sera adressée au copropriétaire défaillant dans un délai n'excédant pas 15 jours. A défaut de paiement à l'issue d'un nouveau délai de 15 jours, le dossier sera transmis à l'huissier en vue des poursuites judiciaires. Les frais de ces poursuites, y compris la facturation du syndic pour mise en recouvrement seront à la charge du copropriétaire défaillant. Le syndic, en cas de non-paiement grave ou répété, utilisera la procédure lui permettant de prendre une hypothèque (aux frais du copropriétaire défaillant). Enfin, il est précisé que, conformément à la loi du 10/07/1965 et au décret du 17/03/1967, la copropriété est en droit de réclamer au copropriétaire défaillant des intérêts de retard au taux légal. Tous les frais de recouvrement ou d'agios bancaires seront à la charge des copropriétaires défaillants (Voir le montant des frais cf. mandat de syndic en cours de validité).

La présente constitue une clause pénale applicable en vertu des nouvelles dispositions de l'art. 10-1 de la loi du 10/07/1965 modifiée par la loi SRU du 13/12/2000.

Votent POUR : 5 copropriétaires présents et représentés totalisant 6890 / 7840 tantièmes.

Vote CONTRE : 1 copropriétaire totalisant 950 / 7840 tantièmes.

Total exprimé : 7840

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

PF

A

Résolution n° 13**ENTERINEMENT DE DIVERS TRAVAUX - DEVIS DE L'ENTREPRISE SUD ROUTES - MODALITES DE REALISATION***Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée décide d'entériner les divers travaux confiés à l'entreprise SUD ROUTES pour un montant de 12.378 € TTC conformément à son devis n°2305000141 dont copie ci-jointe.

Pour rappel, une enveloppe budgétaire de 6.000 € avait déjà été voté lors de la dernière AG du 24.11.2022 pour la création d'un local poubelle (travail inclus dans son devis).
Ce montant, déjà appelé, est donc à déduire du montant ci-dessus mentionné de 12.378 €.

L'Assemblée décide donc d'entériner le montant de 6.378 € TTC pour les travaux de plus effectués suivant :

- Remplacement de tampon et de grille EP;
- Reprise de caniveau;
- Décaissement de la place de parking;
- Réglage fin de support après décaissement, apport GNT complémentaire;
- Application d'un enrobé.

Entreprise retenue : SUD ROUTES

TOTAL DEPENSES : 6.378 € TTC (c'est à dire 12.378 € - 6.000 €)

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée générale accepte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux ci-dessus mentionnés s'élèvent à 2% des travaux.

Votent POUR : 6 copropriétaires présents et représentés totalisant 7840 / 7840 tantièmes.

©AVOVENTES.FR

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

Résolution n° 14**TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE 2 CAMERAS - DEVIS DE L'ENTREPRISE DUPEYROT - MODALITES DE REALISATION***Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée décide de remplacer cinq caméras et d'un déplacer une comme suggéré par la SARL DUPEYROT SECURITE, entreprise chargée de la maintenance de celles-ci, pour un montant de 2.346 € conformément à son devis dont copie jointe à la présente convocation d'assemblée.

L'Assemblée décide que les travaux débiteront dans les meilleurs délais

L'Assemblée retient l'entreprise SARL DUPEYROT SECURITE selon devis présenté à l'Assemblée.

Conformément au règlement de copropriété et aux textes régissant le droit de la copropriété, l'Assemblée décide de répartir les dépenses desdits travaux de la manière suivante : par appels de fonds

Exigibilité : immédiate

Entreprise retenue : SARL DUPEYROT SECURITE

TOTAL DEPENSES : 2.346 € TTC

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée générale accepte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux ci-dessus mentionnés s'élèvent à 3% des travaux.

Demander à l'entreprise un devis pour un contrat d'entretien

Votent POUR : 6 copropriétaires présents et représentés totalisant 7840 / 7840 tantièmes.

©AVOVENTES.FR

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

Résolution n° 15

DELEGATION DE POUVOIR (Article 21 décret du 17.03.1967) DONNE AU CONSEIL SYNDICAL POUR LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE 5 CAMERAS

Conditions de majorité de l'Article 24.

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

L'Assemblée générale, donne pouvoir au Conseil Syndical pour rechercher une offre concurrentielle dans la limite d'un montant de 3.450 € TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

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

Résolution n° 16

TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES PARLOPHONES - DEVIS DES ENTREPRISES - MODALITES DE REALISATION

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée décide d'effectuer les travaux de remplacement des parlophones avec appel sur téléphone conformément aux devis joints à la convocation de la présente assemblée et demandés aux entreprises suivantes:

- EDB ELECTRIQUE : 2.013 € TTC
- CONFORT ELECTRIQUE : en attente, sera présenté en assemblée

N.B : Le système de raccordement téléphonique est soumis à un abonnement annuel (tableau des tarifs ci-annexé)

L'Assemblée décide que les travaux débiteront dans les meilleurs délais

L'Assemblée retient l'entreprise **AU CHOIX DU CS** selon devis présenté à l'Assemblée.

Conformément au règlement de copropriété et aux textes régissant le droit de la copropriété, l'Assemblée décide de répartir les dépenses desdits travaux de la manière suivante : par appels de fonds

Exigibilité : immédiate

Entreprise retenue : **AU CHOIX DU CS**

TOTAL DEPENSES : 5000 € TTC

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée générale accepte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux ci-dessus mentionnés s'élèvent à 3% des travaux.

Votent POUR : 6 copropriétaires présents et représentés totalisant 7840 / 7840 tantièmes.

Total exprimé : 7840

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

Résolution n° 17

DELEGATION DE POUVOIR (Article 21 décret du 17.03.1967) DONNE AU CONSEIL SYNDICAL POUR LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES PARLOPHONES

Conditions de majorité de l'Article 24.

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

L'Assemblée générale, donne pouvoir au Conseil Syndical pour rechercher une offre concurrentielle dans la limite d'un montant de 5.000 € TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

Votent POUR : 6 copropriétaires présents et représentés totalisant 7840 / 7840 tantièmes.

Total exprimé : 7840

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

Résolution n° 18

REALISATION D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (DTG+DPE)

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à l'article 25.1.

L'article 171 de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a rendu obligatoire l'élaboration d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) dans des copropriétés résidentielles de plus de 15 ans.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux doit comprendre :

- 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 gaz à effet de serre;
- Une estimation du niveau de performance, basé sur un DPE Collectif de l'immeuble, 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.

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux devient obligatoire :

- Le 1^{er} janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- Le 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- Le 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

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

EXPOSE SUR DIFFERENTS PROBLEMES DE GESTION ET DE COHABITATION

CLOTURE : Sur interpellation du Président, personne ne demandant la parole, la séance est levée à 11 h 30

- Reflexion sur la possibilité de modifier le règlement de copropriété.
- Faire nettoyer passage EP face villa Californie (voir MONACLEAN)
- Mise en sécurité du mur sous VILLA VENT VERT + elagage nettoyage arbres.
- Suppression du code à l'entrée du portail par une centrale VIGIK.
- Courrier Mairie – demande de nettoyage d'un graffiti mur avenue de France.
- Faire un point avec l'entreprise de jardins (replanter plantes et fleurs suite travaux route).
- Faire vérifier le déploiement de la fibre sur le Parc Saint Roman. (TECHMAX)

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

Important : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa (art. 42 alinéa 2 de la loi du 01.01.86 complété par le décret du 01.01.86).

© AVOVENTES.FR