

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE du
24/10/2024 de la résidence *PARC SAINT ROMAN***

Le jeudi 24 octobre 2024 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 2023
- 06) BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2025
- 07) DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LES COPROPRIETAIRES DEBITEURS
- 08) CLAUSE PENALE
- 09) ENTERINEMENT DU MODIFICATIF D'EDD VALIDANT LA SORTIE DU LOT N°12 DE LA COPROPRIETE, CONFORMEMENT A LA RESOLUTION N°24 DE L'AG DU 28.09.2021
- 10) CONFORMEMENT A L'ETUDE DU BUREAU D'ETUDES ASBE CONCEPT, TRAVAUX DE PURGE DES MAÇONNERIES INSTABLES, ERADICATION DES RACINES, RECONSTITUTION DES JOINTS ET CREATION DE NOUVELLES BARBACANES SUR LE MUR DE SOUTÈNEMENT DE LA COPROPRIETE - ENVELOPPE BUDGETAIRE - ENTREPRISES SOLLICITEES - MODALITES DE REALISATION
- 11) DELEGATION DE POUVOIR (Article 21 décret du 17.03.1967) DONNEE AU CONSEIL SYNDICAL POUR LES TRAVAUX DE PURGE DES MAÇONNERIES INSTABLES, ERADICATION DES RACINES, RECONSTITUTION DES JOINTS ET CREATION DE NOUVELLES BARBACANES SUR LE MUR DE SOUTÈNEMENT DE LA COPROPRIETE

La feuille de présence atteste après émargement, 4250/10000 voix présentes ou représentées.

Sont présents 1 / 9 copropriétaires totalisant 920 voix

Sont représentés 3 / 9 copropriétaires totalisant 3330 voix

Sont absents et non représentés 5 / 9 totalisant 5750 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 : 4 copropriétaires présents et représentés totalisant 4250 / 4250 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 : 4 copropriétaires présents et représentés totalisant 4250 / 4250 tantièmes.

F

Total exprimé : 4250

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 : 4 copropriétaires présents et représentés totalisant 4250 / 4250 tantièmes.

@AVOVENTES.FR

Total exprimé : 4250

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 : 4 copropriétaires présents et représentés totalisant 4250 / 4250 tantièmes.

@AVOVENTES.FR

Total exprimé : 4250

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

Résolution n° 05

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2023

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée approuve en leur forme, teneur, imputation, les comptes de charges de l'exercice du 01.01.2023 au 31.12.2023 arrêtés à un total de 134 713.00 €; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Votent POUR : 4 copropriétaires présents et représentés totalisant 4250 / 4250 tantièmes.

Total exprimé : 4250

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

Résolution n° 06

BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2025

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée adopte le budget prévisionnel de 27.500 € pour l'exercice du 01.01.2025 au 31.12.2025.

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

Votent POUR : 4 copropriétaires présents et représentés totalisant 4250 / 4250 tantièmes.

Total exprimé : 4250

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

Résolution n° 07

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.



12

Votent POUR : 4 copropriétaires présents et représentés totalisant 4250 / 4250 tantièmes.

Total exprimé : 4250

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

Résolution n° 08

CLAUSE 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 : 4 copropriétaires présents et représentés totalisant 4250 / 4250 tantièmes.

Total exprimé : 4250

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

Résolution n° 09

ENTERINEMENT DU MODIFICATIF D'EDD VALIDANT LA SORTIE DU LOT N°12 DE LA COPROPRIETE, CONFORMEMENT A LA RESOLUTION N°24 DE L'AG DU 28.09.2021

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir pris connaissance du modificatif de l'État Descriptif de Division (EDD) joint à la présente convocation, l'Assemblée décide d'entériner la sortie du lot n°12, appartenant à la copropriété, conformément à la résolution n°24 votée lors de l'Assemblée générale du 28.09.2021.

Il est rappelé que tous les frais relatifs à cette opération, y compris les frais notariés, d'enregistrement et de publication, seront intégralement à la charge de la

L'Assemblée autorise le syndic à signer tout acte ou document nécessaire à la réalisation de cette sortie, incluant la formalisation du modificatif d'EDD et toute autre formalité légale.

177

Votent POUR : 4 copropriétaires présents et représentés totalisant 4250 / 4250 tantièmes.

Total exprimé : 4250

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

Résolution n° 10

CONFORMEMENT A L'ETUDE DU BUREAU D'ETUDES ASBE CONCEPT, TRAVAUX DE PURGE DES MAÇONNERIES INSTABLES, ERADICATION DES RACINES, RECONSTITUTION DES JOINTS ET CREATION DE NOUVELLES BARBACANES SUR LE MUR DE SOUTÈNEMENT DE LA COPROPRIETE - ENVELOPPE BUDGETAIRE - ENTREPRISES SOLLICITEES - MODALITES DE REALISATION

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir pris connaissance du rapport du bureau d'études ASBE Concept du 17 novembre 2023 ci-joint, concernant une partie du mur de soutènement de la copropriété, et conformément à ses préconisations, l'Assemblée décide d'effectuer les travaux de purge des maçonneries instables, éradication des racines, reconstitution des joints, et création de nouvelles barbacanes, tels que précisés dans ledit rapport, dans une enveloppe budgétaire de 5.000 € TTC.

Des devis ont été sollicités auprès des entreprises suivantes et seront présentés en assemblée :

- EMC
- SBN 06

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

L'Assemblée retient l'enveloppe budgétaire de 5.000 € et donne Pouvoir au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise qu'effectuera les travaux selon la délégation votée à la résolution suivante.

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

TOTAL DEPENSES : 15.000 € 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 : 4 copropriétaires présents et représentés totalisant 4250 / 4250 tantièmes.

Total exprimé : 4250

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

172

Résolution n° 11

DELEGATION DE POUVOIR (Article 21 décret du 17.03.1967) DONNEE AU CONSEIL SYNDICAL POUR LES TRAVAUX DE PURGE DES MAÇONNERIES INSTABLES, ERADICATION DES RACINES, RECONSTITUTION DES JOINTS ET CREATION DE NOUVELLES BARBACANES SUR LE MUR DE SOUTÈNEMENT DE LA COPROPRIETE

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 15.000 € 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 : 4 copropriétaires présents et représentés totalisant 4250 / 4250 tantièmes.

Total exprimé : 4250

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

EXPOSE SUR DIFFERENTS PROBLEMES DE GESTION ET DE COHABITATION

CLOTURE : Sur interpellation du Président, personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12 h 20

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

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

LE PRÉSIDENT

LES SCRUTATEURS

LE SECRETAIRE

©AVOVENTES.FR