

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE du
04/12/2025 de la résidence *PARC SAINT ROMAN***

Le jeudi 04 décembre 2025 à 10h00, sur convocations individuelles régulières du **CABINET LVS**, l'Assemblée Générale Annuelle des Copropriétaires de la Résidence **PARC SAINT ROMAN** sise 24 AVENUE VARAVILLA 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 2024
- 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
- 10) BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2026
- 11) DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LES COPROPRIETAIRES DEBITEURS
- 12) CLAUSE PENALE
- 13) AVANCE DE TRESORERIE POUR CREANCE DOUTEUSE DE LA
- 14) ENTERINEMENT DES TRAVAUX D'ELAGAGE D'ARBRES ET DE HAIES
CONFIES A L'ENTREPRISE EL ACHI LYES

La feuille de présence atteste après émargement, 4960/9120 voix présentes ou représentées.

Sont présents 4 / 8 copropriétaires totalisant 4250 voix

©AVOVENTES.FR

Sont absents et non représentés 3 / 8 totalisant 4160 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 : 5 copropriétaires présents et représentés totalisant 4960 / 4960 tantièmes.

Total exprimé : 4960

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 : 5 copropriétaires présents et représentés totalisant 4960 / 4960 tantièmes.

Total exprimé : 4960

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 aux fonctions de Scrutateur

Votent POUR : 5 copropriétaires présents et représentés totalisant 4960 / 4960 tantièmes.

Total exprimé : 4960

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 : 5 copropriétaires présents et représentés totalisant 4960 / 4960 tantièmes.

Total exprimé : 4960

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

Résolution n° 05

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2024

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée approuve en leur forme, teneur, imputation, les comptes de charges de l'exercice du 01.01.2024 au 31.12.2024 arrêtés à un total de 24 964,67 €; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Votent POUR : 5 copropriétaires présents et représentés totalisant 4960 / 4960 tantièmes.

Total exprime : 4960

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 01.01.2026 au 31.12.2027 conformément au contrat joint à la convocation de la présente assemblée.

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

Votent POUR : 5 copropriétaires présents et représentés totalisant 4960 / 9120 tantièmes.

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

Résolution n° 07

ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE LA SCI FELICI AMOR

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

L'Assemblée élit la _____ en qualité de membre du Conseil Syndical pour la période du 01.01.2026 au 31.12.2027 /

Votent POUR : 5 copropriétaires présents et représentés totalisant 4960 / 9120 tantièmes.

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

Résolution n° 08

ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL - CANDIDATURE DE LA
Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à l' article 25.1.

L'Assemblée élit la en qualité de membre du Conseil Syndical pour la période du
01.01.2026 au 31.12.2027

Votent POUR : 5 copropriétaires présents et représentés totalisant 4960 / 9120 tantièmes.

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

Résolution n° 09

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 en qualité de membre du Conseil Syndical pour la période du
01.01.2026 au 31.12.2027

Votent POUR : 5 copropriétaires présents et représentés totalisant 4960 / 9120 tantièmes.

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

Résolution n° 10

BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2026
Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée adopte le budget prévisionnel de 29.000 € au lieu de 27.500 € pour l'exercice
du 01.01.2026 au 31.12.2026.

Echéancier de 4 appels trimestriels exigibles le premier jour de chaque trimestre civil. Le
budget de 1500 € supplémentaire travaux urgents

Votent POUR : 5 copropriétaires présents et représentés totalisant 4960 / 4960 tantièmes.

Total exprimé : 4960

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 11-1-3° 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 4960 / 4960 tantièmes.

Total exprimé : 4960

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

Résolution n° 12**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 : 5 copropriétaires présents et représentés totalisant 4960 / 4960 tantièmes.

Total exprimé : 4960

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

Résolution n° 13

AVANCE DE TRESORERIE POUR CREANCE DOUTEUSE DE LA SCI CORAIL

Conditions de majorité de l'Article 24.

Compte tenu de l'obligation comptable de provisionner les créances considérées comme douteuses, l'Assemblée générale vote une provision de 55 000 € afin de couvrir les sommes dues par la SCI CORAIL et permettre ainsi le paiement des charges de copropriété.

Sur ce montant, 47 000 € ont déjà été appelés en date du 15 décembre 2024, 8 000 € seront nouvellement appelés à ce titre.

Cette somme sera remboursée dès recouvrement des sommes dues par la SCI CORAIL.

Votent POUR : 5 copropriétaires présents et représentés totalisant 4960 / 4960 tantièmes.

Total exprimé : 4960

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

Résolution n° 14

ENTERINEMENT DES TRAVAUX D'ELAGAGE D'ARBRES ET DE HAIES CONFIES A L'ENTREPRISE EL ACHI LYES

Conditions de majorité de l'Article 24.

Compte tenu de la nécessité d'intervenir sur l'olivier à l'entrée de la copropriété, la haie d'olivier située à proximité de la Villa La Ruche, ainsi que sur les grands arbres longeant le mur principal de la copropriété, l'Assemblée entérine les travaux d'élagage confiés à l'entreprise EL ACHI LYES pour un montant total de 11 040 € TTC, conformément aux devis joints à la convocation de la présente assemblée et non prévus dans son contrat d'entretien des espaces verts.

Conformément au règlement de copropriété et aux textes régissant le droit de la copropriété, l'Assemblée décide de répartir les dépenses afférentes à ces travaux selon les tantièmes généraux, par appels de fonds.

Exigibilité : à la date de la présente Assemblée Générale, soit le 04.12.2025.

Entreprise : EL ACHI LYES

Montant total des dépenses : 11 040 € TTC

En application de 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 susmentionnés s'élèvent à 3 % HT du montant des travaux.

Votent POUR : 5 copropriétaires présents et représentés totalisant 4960 / 4960 tantièmes.

Total exprimé : 4960

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

EXPOSE SUR DIFFERENTS PROBLEMES DE GESTION ET DE COHABITATION

Suite à l'épisode orageux survenu le 15/11/2025 l'écoulement des eaux pluviales a traversé la limite entre la voie publique et l'entrée haute du Parc Saint Roman, au niveau de la Villa Maperouze, puis s'est écoulé en cascade dans l'ensemble du domaine, affectant les résidents situés en contrebas.

Le syndic s'engage au traitement des eaux pluviales avec la Mairie de Roquebrune Cap Martin et la CARF

S'engage à faire vérifier le mur de l'avenue Varavilla (inspections si nécessaires), avec intégration dans le budget.

Le syndic est mandaté pour saisir officiellement la Mairie et la CARF pour suivre le dossier jusqu'aux corrections nécessaires, et transmettre les réponses écrites aux copropriétaires.

Changement des luminaires sur la route nécessaires , et vérification du tableau électrique.

Un olivier (côte parking Villa La ruche) est à élaguer.

CLOTURE : Sur interpellation du Président, personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12 h 30

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 PRESIDENT

LES SCRUTATEURS

LE SECRETAIRE

©AVOVENTES.FR