



Agence Générale Immobilière

SYNDIC

967, avenue de la Corniche d'Azur – B.P. 80013 – 83371 Saint-Aygulf Cédex

Tél. 04.94.52.74.10

Fax 04.94.52.74.11

www.agi-immobilier.fr / syndic@agi-immobilier.fr

Syndicat des Copropriétaires
LA GRANDE BASTIDE
LES HAUTS DE ROQUEBRUNE
83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS

LR+AR

N. RÉF. : 322/AG N° 4971

PROCÈS VERBAL
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SPECIALE
jeudi 24 septembre 2015 à 14 H 30

L'AN DEUX MILLE QUINZE,

Le vingt-quatre septembre à quatorze heures trente,

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, à l'adresse suivante : SUR PLACE SOUS LE PREAU 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS sur convocation adressée par le Syndic Agence A.G.I. par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Election du Président de séance *Art.24 Loi 10/07/65***
- 2) Election d'un scrutateur *Art.24 Loi 10/07/65***
- 3) Election du Secrétaire de séance *Art.24 Loi 10/07/65***
- 4) Vote du maître d'oeuvre chargé du suivi et de la réception des travaux *Art.24 Loi 10/07/65***

Syndic - Gérance – Transaction – Location

SARL au capital de 7622 ,45 € - RCS FREJUS 65 B 40 - SIREN 653 750 406 - Garanties bancaires MONTE PASCHI BANQUE Cannes

n° TVA intracomm. FR 82 653 750 406 - TRANSACTION Carte Professionnelle n°710 / GESTION Carte Professionnelle n°715 - délivrées par la préfecture du Var

- 5) **Vote de la société pour la réalisation du ravalement** *Art.24 Loi 10/07/65*
- 6) **Souscription de l'assurance dommages-ouvrage** *Art.24 Loi 10/07/65*
- 7) **Changement de moteurs et roulement des VMC** *Art.24 Loi 10/07/65*
- 8) **Remise en état des éclairages de sécurité** *Art.24 Loi 10/07/65*
- 9) **Questions diverses** *Sans Vote*

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

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

PREMIERE RESOLUTION : → Election du Président de séance *Art.24 Loi 10/07/65*
M. GERMENTIER est élu Président de séance.

Ont voté pour : 31 copropriétaires représentant 20561 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (20561/20561 tantièmes).

DEUXIEME RESOLUTION : → Election d'un scrutateur *Art.24 Loi 10/07/65*
M. VELTHUYSEN est élu Scrutateur.

Ont voté pour : 31 copropriétaires représentant 20561 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (20561/20561 tantièmes).

TROISIEME RESOLUTION : → Election du Secrétaire de séance *Art.24 Loi 10/07/65*
L' Agence A.G.I., représentée par M. JUZIAN, est élue au poste de Secrétaire de séance.

Ont voté pour : 31 copropriétaires représentant 20561 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (20561/20561 tantièmes).

Après avoir procédé à un vote nominatif, l'Assemblée Générale approuve la constitution du bureau comme indiquée ci-dessus.

Après ouverture de la séance à **14 heures 30**, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Sont présents et représentés : 31 copropriétaire(s) représentant 20561/28290^{èmes} tantièmes.

Sont absents : 13 copropriétaire(s) absents représentant 7729 tantièmes.

MM. ou Mmes M&ME AAGAARD Bjorn & Anne (938), MR BONNOT Thierry (552), M&ME BUYSSE Alex et Claudine (698), MR COPPOCK Vincent (684), MR DETANG François (664), SCI LA GARRIGUE (M. VERVER) (850), MME LAFFAY Paulette (505), MR LAMMIE Gordon (639), SAS MGM (53), MR NORDBY (757), MR PANSIER Roger (32), SCI ST ANDREWS(GERANT:MR FAVARD) Olivier (614), SCI TLC s/c Lara Abdou HABIB (743)

Puis il dépose sur le bureau, et met à la disposition des copropriétaires :

- Le règlement de copropriété,
- La feuille de présence,
- Les pouvoirs,
- La justification de la convocation régulière à l'assemblée,
- Le double de la lettre de convocation,
- Le livre des procès verbaux.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

QUATRIEME RESOLUTION : → Vote du maître d'oeuvre chargé du suivi et de la réception des travaux Art.24 Loi 10/07/65

Proposition de Mme VAIDIS jointe

NOTA : la 1^{ère} partie de la mission du maître d'œuvre, à savoir la réalisation du dossier technique, la consultation des entreprises et le dépouillement des offres, a déjà été réalisée dans le cadre d'une décision du Conseil syndical liée à un impératif de délai, ainsi qu'à la clôture de la procédure contre le Promoteur MGM.

Projet de résolution

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 :

- **Vote du maître d'œuvre chargé du suivi et de la réception des travaux.**
- Examine et soumet au vote la proposition :
 - de l'entreprise : Mme VAIDIS
 - prévue pour un montant **de 6764.65 € TTC**
 - avec un démarrage des travaux prévu à la date du : Printemps 2016.
- Décide de souscrire une extension de la police d'assurance "dommages-ouvrage" aux existants
- Au montant des travaux votés viendront s'ajouter les honoraires de gestion financière du Syndic suivant contrat voté en vigueur, **à savoir 0 % HT du montant des travaux HT, soit 0 € HT**
- La base de répartition des travaux votés est la suivante : Charges Grande Bastide.
- La date d'exigibilité des appels de fonds pour les travaux votés est : Pas d'appel de fonds, pris sur la quote-part GRANDE BASTIDE de l'indemnité MGM (à date d'AG).

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 19726 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 835 tantièmes

Madame ou Monsieur : MR DRATLER (835)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (19726/20561 tantièmes).

CINQUIEME RESOLUTION : → Vote de la société pour la réalisation du ravalement

Art.24 Loi 10/07/65

Documents joints

Projet de résolution

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 :

- **Vote de la société pour la réalisation du ravalement**
- Examine et soumet au vote la proposition :
 - de l'entreprise : ARC-EN-CIEL
 - prévue pour un montant **de 188745.23 € TTC + 20040.19 € TTC de budgétisé pour étanchéités.**
 - avec un démarrage des travaux prévu à la date du : Printemps 2016
- ~~Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de ————— € TTC et autorise le syndic à~~

~~passer commande en conséquence~~

- ~~Prend acte du montant de la police d'assurance "dommages-ouvrage" rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978, dite Loi Spinetta, pour ————— € TTC. En cas de refus de souscription de cette police d'assurance, la copropriété dégage la responsabilité professionnelle du Syndic en cas de sinistre.~~
- ~~Décide de souscrire une extension de la police d'assurance "dommages-ouvrage" aux existants~~
- Au montant des travaux votés viendront s'ajouter les honoraires de gestion financière du Syndic suivant contrat voté en vigueur, **à savoir 2 % HT du montant des travaux HT, soit 4135.63 € HT**
- La base de répartition des travaux votés est la suivante : charges Grande Bastide.
- La date d'exigibilité des appels de fonds pour les travaux votés est : Utilisation des fonds de MGM quote-part GRANDE BASTIDE à date d'AG.

Ont voté pour : 25 copropriétaires représentant 16075 tantièmes

Ont voté contre : 6 copropriétaires représentant 4486 tantièmes

Mesdames ou Messieurs : MR CAMERA Camillo (590), MR DRATLER (835), SCI DU SOLEIL(M.BERNARD/ME FLOHIC) (1014), MR KIEFFER (539), M&ME LAUWERS Jacques & Francisca (931), MR THOMASSEN (577)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (16075/20561 tantièmes).

COMMENTAIRES

Il est voté la proposition du mortier fibré par ARC EN CIEL avec l'étanchéité des balcons du 1^{er} étage le nécessitant et pour ce dernier point, un budget de 20040.19 € TTC est actuellement réservé. Ce montant sera affiné lors de la prochaine Assemblée Générale.

SIXIEME RESOLUTION : → Souscription de l'assurance dommages-ouvrage Art.24 Loi 10/07/65

Proposition jointe du cabinet ASSURANCES et CONSEILS : 2.54 % soit 5303.15 € TTC

NOTA : il s'agit d'une obligation légale

Projet de résolution

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 :

- **Souscription d'une assurance dommages-ouvrage**
- Examine et soumet au vote la proposition :
 - de l'entreprise : ASSURANCES ET CONSEILS
 - prévue pour un montant de **5303.15 € TTC**
 - avec un démarrage des travaux prévu à la date du : Printemps 2016.
- ~~Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de ————— € TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence~~
- ~~Prend acte du montant de la police d'assurance "dommages-ouvrage" rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978, dite Loi Spinetta, pour ————— € TTC. En cas de refus de souscription de cette police d'assurance, la copropriété dégage la responsabilité professionnelle du Syndic en cas de sinistre.~~
- ~~Décide de souscrire une extension de la police d'assurance "dommages-ouvrage" aux~~

existants

- Au montant des travaux votés viendront s'ajouter les honoraires de gestion financière du Syndic suivant contrat voté en vigueur, **à savoir 0 % HT du montant des travaux HT, soit 0 € HT**
- La base de répartition des travaux votés est la suivante : charges Grande Bastide.
- La date d'exigibilité des appels de fonds pour les travaux votés est : 01/01/2016.

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 19726 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 835 tantièmes

Madame ou Monsieur : MR DRATLER (835)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (19726/20561 tantièmes).

**SEPTIEME RESOLUTION : → Changement de moteurs et roulement des VMC Art.24
Loi 10/07/65**

Devis joints de l'entreprise FRANK SERVICE : 1588.54 € HT soit 1747.40 € TTC

Nota : ce devis est présenté à la demande de la Sté FRANK SERVICE, prestataire en charge de la maintenance des VMC.

Changement uniquement MOTEUR n° 1 pour 487.37 € TTC

Projet de résolution

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 :

- **GRANDE BASTIDE : changement des moteurs et roulements des VMC**
- Examine et soumet au vote la proposition :
 - de l'entreprise : FRANK SERVICE
 - prévue pour un montant de **487.37 € TTC**
 - avec un démarrage des travaux prévu à la date du : dès que possible.
- ~~Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de _____ € TTC et autorise le syndie à passer commande en conséquence~~
- ~~Prend acte du montant de la police d'assurance "dommages-ouvrage" rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978, dite Loi Spinetta, pour _____ € TTC. En cas de refus de souscription de cette police d'assurance, la copropriété dégage la responsabilité professionnelle du Syndie en cas de sinistre.~~
- ~~Décide de souscrire une extension de la police d'assurance "dommages-ouvrage" aux existants~~
- Au montant des travaux votés viendront s'ajouter les honoraires de gestion financière du Syndic suivant contrat voté en vigueur, **à savoir 0 % HT du montant des travaux HT, soit 0 € HT**
- La base de répartition des travaux votés est la suivante : charges Grande Bastide
- La date d'exigibilité des appels de fonds pour les travaux votés est : Pas d'appel de fonds, pris sur le budget général.

Ont voté pour : 31 copropriétaires représentant 20561 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (20561/20561 tantièmes).

COMMENTAIRES

Uniquement moteur escalier n° 1

HUITIEME RESOLUTION : → Remise en état des éclairages de sécurité Art.24 Loi 10/07/65

Rapport joint

Devis joint Sté IM2S : 1466.47 € HT soit 1614.11 € TTC

Projet de résolution

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 :

- **Remise en état des éclairages de sécurité**
- Examine et soumet au vote la proposition :
 - de l'entreprise : IM2S
 - prévue pour un montant de **1614.11 € TTC**
 - avec un démarrage des travaux prévu à la date du : dès que possible.
- ~~Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de _____ € TTC et autorise le syndie à passer commande en conséquence~~
- ~~Prend acte du montant de la police d'assurance "dommages-ouvrage" rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978, dite Loi Spinetta, pour _____ € TTC. En cas de refus de souscription de cette police d'assurance, la copropriété dégage la responsabilité professionnelle du Syndie en cas de sinistre.~~
- ~~Décide de souscrire une extension de la police d'assurance "dommages-ouvrage" aux existants~~
- Au montant des travaux votés viendront s'ajouter les honoraires de gestion financière du Syndic suivant contrat voté en vigueur, **à savoir 3 % HT du montant des travaux HT, soit 43.99 € HT**
- La base de répartition des travaux votés est la suivante : charges Grande Bastide.
- La date d'exigibilité des appels de fonds pour les travaux votés est : pas d'appel de fonds, pris sur budget général.

Ont voté pour : 31 copropriétaires représentant 20561 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (20561/20561 tantièmes).

NEUVIEME RESOLUTION : → Questions diverses Sans Vote

Ordre du jour AG 2016 HAUTS DE ROQUEBRUNE, dépollution réseau VMC de la GRANDE BASTIDE.

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 16 HEURES 55.

Copie certifiée conforme
LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale du jeudi 24 septembre 2015 , ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR , en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale .

Sauf en 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 article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au § c de l'article 26. ».