

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE Copropropriété : LES BASTIDES DE GRIMAUD

Le 17 Juin 2022 à 11h00, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble LES BASTIDES DE GRIMAUD sis 606 Route de Collobrières 83310 GRIMAUD a tenu son Assemblée Générale en la Rce Les Bastides de Grimaud sise Route de Collobrières - 83360 Grimaud, sur convocation du syndic en exercice à l'effet de délibérer sur ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- 01) Election du président de séance (Article 24)
- 02) Election des scrutateurs (Article 24)
- 03) Election du secrétaire de séance (Article 24)
- 04) Approbation des comptes de l'exercice au 31 octobre 2020 (Article 24)
- 05) Approbation des comptes de l'exercice au 31 octobre 2021 (Article 24)
- 06) Changement de la date comptable conformément au Décret 2005-6-240 du 14 mars 2005 relatif au compte du Syndicat des Copropriétaires (Article 24)
- 07) Elaboration du budget prévisionnel de l'exercice du 1er novembre 2021 au 31 décembre 2022 (Art 24)
- 08) Elaboration du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 (Article 24)
- 09) Désignation du syndic (Article 25 ou 25-1)
- 10) Election des membres du conseil syndical : remplacement de Mr VIAL (Article 25 ou 25-1)
- 11) Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical (Article 25 ou 25-1)
- 12) Mise en concurrence des contrats et marchés (Article 25 ou 25-1)
- 13) Clauses d'aggravation des charges (Article 24)
- 14) Autorisation permanente à donner à la Police et à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier (selon texte de résolution) (Article 24)
- 15) Fonds de travaux pour l'exercice du 01/11/2021 au 31/12/2022 (Article 25 ou 25-1)
- 16) Fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 (Article 25 ou 25-1)
- 17) Délégation au Conseil Syndical de prendre la décision de débroussaillage et/ou l'élagage (Art 25 ou 25-1)
- 18) Point d'information sur la suite à donner à la résolution liée à la proposition de l'expert évaluateur proposition de Mr Christophe au bois (Article 24)
- 19) Points d'informations diverses (Article 24)

Après pointage de la feuille de présence, il apparaît :

Présents et représentés : 5593 / 9500 tantièmes

BAILEY-JONES (229) - BASCOU Serge & Laurenc (178) - BRISCOE Henry/Raphaëlle (104) - CHAMBON Hervé/ Chantal (164) - CHURCH Steven (188) - DAUMET Marc (134) - DE MEEUS D'ARGENTEUIL Stephani (188) - DELOFFRE Philippe (166) - DIONIZIO Gilles (177) - DROUOT Eric/ Françoise (184) - DUCLIEU Jacques (382) - FABASA (179) - GABARRE (166) - GAUDART Philippe (179) - GUERVILLE Marc-André (162) - HAUG Thierry (111) - HUGUIES Patrick (188) - JOB-RICOUART Ghislaine (365) - JUNOT Jean-François (201) - KAY Andrew (188) - LEMAIRE Franck (203) - MAHUTEAUX François (229) - MOHACSI & PARMESSUR Richard/ C (189) - PELLERIN ALAIN (188) - PERCY Humphrey (228) - ROBINSON Peter (193) - TANQUERAY Christophe (328) - WHITE Trevor (202) -

Absents : 3907 / 9500 tantièmes

AIO RESIDENCES (172) - ARNAUD Michel (109) - AWN (162) - BANAGHAN (197) - BOE AGNEW Peter (212) - BUREL Christophe (109) - BUSIN Marc (115) - CORRE Yves (73) - ENNIS Breccene (141) - FINNEY Mark (202) - GAY JEAN LOUIS (184) - LARDE Franck (188) - LES BASTIDES DE CASTELLANE (1068) - MORAN Bernice (141) - PARA Jean-Luc (166) - PONCELET Christophe (115) - SEGUIN Stéphane (352) - VIAL Pierre (201) -

Handwritten initials and marks: "WT", "TW", "u", and a signature-like mark.

01) Election du président de séance (Article 24)

Mr WHITE est élu Président de séance

Vote pour : 5593 / 5593
Vote contre : 0 / 5593
Vote abstention : 0 / 5593

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

02) Election des scrutateurs (Article 24)

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutatrice Mme MAHUTEAUX

Art. 15 du décret du 17 mars 1967

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Vote pour : 5593 / 5593
Vote contre : 0 / 5593
Vote abstention : 0 / 5593

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

03) Election du secrétaire de séance (Article 24)

L'assemblée générale prend acte de la tenue du secrétariat par le syndic en exercice, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967.
art. 15 du décret du 17 mars 1967

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Vote pour : 5405 / 5593
Vote contre : 0 / 5593
Vote abstention : 188 / 5593
DE MEEUS D'ARGENTEUIL, Stephani (188)

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

Handwritten signatures and initials: "2 WT", "TW", "TW 5", and the number "2".

04) Approbation des comptes de l'exercice au 31 octobre 2020 (Article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
 - le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires
 - le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé
- approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice au **31 octobre 2020**
Art. 11 du décret du 17 mars 1967 (extrait)

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I.- Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Sous réserve des modifications suivantes :

- les travaux de la Sté 2CR seront affectés sur le fonds CECOP (pour 30.690,38 euros) et ALUR (pour 12.753,22 euros)
- redresser les factures d'HUISSIER
- renvoyer une reddition de comptes

Vote pour : 5226 / 5593

Vote contre : 179 / 5593

FABASA (179)

Vote abstention : 188 / 5593

DE MEEUS D'ARGENTEUIL Stephani (188)

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

05) Approbation des comptes de l'exercice au 31 octobre 2021 (Article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice au **31 octobre 2021**

Art. 11 du décret du 17 mars 1967 (extrait)

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I.- Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

Vote pour : 5226 / 5593

Vote contre : 179 / 5593

FABASA (179)

Vote abstention : 188 / 5593

DE MEEUS D'ARGENTEUIL Stephani (188)

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

WT ST R Tw U
3

06) Changement de la date comptable conformément au Décret 2005-6-240 du 14 mars 2005 relatif au compte du Syndicat des Copropriétaires (Article 24)

Suite au conseil syndical du 20 janvier 2022, le conseil syndical sollicite - pour des raisons pratiques - le changement de la date de l'exercice comptable.

Actuellement celui-ci part du 1er novembre de chaque année au 31 octobre de chaque année

En l'espèce, l'Article 5 du Décret du 14 mars 2005 :

L'exercice comptable du syndicat des copropriétaires couvre une période de douze mois. Les comptes sont arrêtés à la date de clôture de l'exercice. Pour le premier exercice, l'assemblée générale des copropriétaires fixe la date de clôture des comptes et la durée de cet exercice qui ne pourra excéder dix-huit mois.

La date de clôture de l'exercice pourra être modifiée sur décision motivée de l'assemblée générale des copropriétaires. Un délai minimum de cinq ans devra être respecté entre les deux décisions d'assemblées générales modifiant la date de clôture.

En conséquence, l'exercice 2021/2022 débutera le 1er novembre 2021 pour s'arrêter au 31 décembre 2022 soit 14 mois.

Bien entendu, le budget 2023, lui, portera du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Vote pour : 5593 / 5593

Vote contre : 0 / 5593

Vote abstention : 0 / 5593

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

07) Elaboration du budget prévisionnel de l'exercice du 1er novembre 2021 au 31 décembre 2022 (Art 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le conseil syndical pour l'exercice du 01/11/2021 au 31/12/2022 arrêté à la somme de 239.166,67 euros.

Il sera appelé par quart, soit 59.791 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 20).

Art. 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Art. 18 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

II. - Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :
- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale (...)

Art. 43 du décret du 17 mars 1967

N WT

TR

TW^{un}

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation

Vote pour : 5593 / 5593

Vote contre : 0 / 5593

Vote abstention : 0 / 5593

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

08) Elaboration du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 (Article 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de **205.000 euros**

Il sera appelé par quart, soit 51.250 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 20).

Art. 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndic des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndic des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Art. 18 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

II. - Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :
- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale (...)

Art. 43 du décret du 17 mars 1967

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation

Vote pour : 5593 / 5593

Vote contre : 0 / 5593

Vote abstention : 0 / 5593

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

Handwritten initials: TW 5

09) Désignation du syndic (Article 25 ou 25-1)

RAPPEL : l'assemblée générale du 10 décembre 2020 avait désigné le Cabinet SIGA PROVENCE et ce jusqu'au 10 décembre 2023 pour 3 ans. Le syndic précise que - dans la mesure celui-ci a changé de dénomination commerciale, il est impératif de refaire voter le contrat sous sa nouvelle dénomination.

En conséquence l'assemblée générale désigne à nouveau en qualité de syndic la Sté SIGA SAS - 7 rue d'Italie - 13006 Marseille, représentée par M. Nicolas RASTIT, titulaire de la carte professionnelle mention syndic de copropriétés n° 1310 2016 000 003 340 délivrée par la CCI de Marseille Provence et garanti par la Compagnie Européenne de Garantie et Caution C.E.G.C. - 16 rue Hocke - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense cedex.

Le contrat de syndic commence le 17/06/2022 et prendra fin le 17/06/2025

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée :
- qu'elle accepte en l'état

L'assemblée générale désigne **Mr WHITE** pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Vote pour : 5593 / 9500
Vote contre : 0 / 9500
Vote abstention : 0 / 9500

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

10) Election des membres du conseil syndical : remplacement de Mr VIAL (Article 25 ou 25-1)

Mr VIAL avait été désigné lors de l'assemblée générale du 10 décembre 2020.
Dans la mesure où Mr VIAL est hélas décédé et à ce titre il est précisé qu'il avait été élu jusqu'au 10 décembre 2023, en conséquence tout copropriétaire qui le souhaite peut faire acte de candidature pour le remplacer jusqu'à la date du 10 décembre 2023.

Pour rappel le conseil syndicat actuellement est composé de :

- M. GAUDART
- M. MAHUTEAUX
- M. WHITE

Vote pour : 5405 / 9500
Vote contre : 0 / 9500
Vote abstention : 188 / 9500

DE MEEUS D'ARGENTEUIL Stephani (188) -

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'ensemble des copropriétaires.

Handwritten initials: WT, ST

Handwritten initials: TR, TW, U

11) Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical (Article 25 ou 25-1)

La décision fixée était de 2.000 eurs HT soit 2.400 euros TTC.

Cette décision devient à nouveau valable pour une durée de 3 ans

L'assemblée générale décide de fixer à 2.400 euros TTC le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Texte de référence – art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

Vote pour : 5593 / 9500

Vote contre : 0 / 9500

Vote abstention : 0 / 9500

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

12) Mise en concurrence des contrats et marchés (Article 25 ou 25-1)

La décision fixée était de 3.000 eurs HT soit 3.600 euros TTC.

Cette décision devient à nouveau valable pour une durée de 3 ans

L'assemblée générale décide de fixer à 3.600 euros TTC le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Texte de référence – art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Vote pour : 5593 / 9500

Vote contre : 0 / 9500

Vote abstention : 0 / 9500

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'ensemble des copropriétaires.

13) Clauses d'aggravation des charges (Article 24)

L'assemblée générale avait arrêté cette décision pendant 3 ans et sont donc proposées les mêmes clauses.

L'assemblée générale de la copropriété, décide ou confirme en tant que besoin, que tout copropriétaire ou ses ayants-cause, qui pour une quelconque raison, aggraverait les charges communes, supportera seul le montant correspondant à cette aggravation de charges.

En particulier, tous les frais et honoraires quelconques engagés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire, resteront à la charge du débiteur.

D'autre part, en application de l'article 36 du Décret n° 67 - 223 du 17 mars 1967, portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, toute somme non payée à la date fixée par l'assemblée générale, porte intérêt au profit du Syndicat au taux légal en matière civile.

N WT

X

TR

TW U

7

L'assemblée décide de faire courir ces intérêts le premier jour du mois suivant :

- les dates de règlement fixées pour le budget prévisionnel
- la date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes pour la régularisation de ces derniers
- la date de l'appel de fonds pour tout appel exceptionnel.

Les présents votes pour équivalent à la mise en demeure pour l'application de la présente résolution.

La notification de la présente décision dans les termes de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965, valant pour les opposants absents ou défaillants, bonne et valable mise en demeure de régler les sommes fixées ou approuvées par l'assemblée générale aux dates fixées par ladite assemblée.

Le tout sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être dus au Syndicat du fait du préjudice causé par un règlement tardif.

Cette décision est valable pour une durée de 3 ans.

Vote pour : 5593 / 5593

Vote contre : 0 / 5593

Vote abstention : 0 / 5593

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

14) Autorisation permanente à donner à la Police et à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier (selon texte de résolution) (Article 24)

L'assemblée générale autorise la Police et la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

Vote pour : 5593 / 5593

Vote contre : 0 / 5593

Vote abstention : 0 / 5593

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

15) Fonds de travaux pour l'exercice du 01/11/2021 au 31/12/2022 (Article 25 ou 25-1)

1/ Fixation du montant du fonds de travaux (supérieur à 5 %) sur 14 mois

L'assemblée générale, informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, décide de fixer un taux supérieur au taux de 5 % prévu par la loi, soit 11.958,33 u montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'assemblée générale du ...

Ce fonds sera placé sur un livret ouvert à la banque Palatine.

La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

2/ Dispense de mise en place du fonds de travaux (immeuble comportant moins de dix lots)

L'assemblée générale, informée de la possibilité de voter une dispense de mise en place du fonds de travaux prévu par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, décide, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds de travaux.

3/ Utilisation du fonds de travaux

WT

T

TW U

L'assemblée générale, ayant décidé de faire réaliser les travaux suivants ..., décide de les financer à partir du fonds de travaux mis en place par le syndicat des copropriétaires.

Ainsi, l'assemblée décide d'affecter totalement / partiellement le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Textes de référence

Art. 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

II. - Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

III. - Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndic peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

IV. - Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

Art. 10 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Art. 18 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

Le syndic est chargé (...) d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en

WT TW 4

provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ;

Vote pour : 5405 / 9500

Vote contre : 0 / 9500

Vote abstention : 188 / 9500

DE MEEUS D'ARGENTEUIL, Stephani (188) -

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'ensemble des copropriétaires.

16) Fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 (Article 25 ou 25-1)

1/ Fixation du montant du fonds de travaux (supérieur à 5 %)

L'assemblée générale, informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, décide de fixer un taux supérieur au taux de 5 % prévu par la loi, soit ... % du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'assemblée générale du

Ce fonds sera placé sur un livret ouvert à la banque Palatine.

La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

2/ Dispense de mise en place du fonds de travaux (immeuble comportant moins de dix lots)

L'assemblée générale, informée de la possibilité de voter une dispense de mise en place du fonds de travaux prévu par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, décide, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds de travaux.

3/ Utilisation du fonds de travaux

L'assemblée générale, ayant décidé de faire réaliser les travaux suivants, décide de les financer à partir du fonds de travaux mis en place par le syndicat des copropriétaires.

Ainsi, l'assemblée décide d'affecter totalement / partiellement le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Textes de référence

Art. 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

II. - Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

WT ST

TW UN

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

III. - Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

IV. - Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

Art. 10 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Art. 18 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

Le syndic est chargé (...) d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci ;

Vote pour : 5405 / 9500

Vote contre : 0 / 9500

Vote abstention : 188 / 9500

DE MIEUS D'ARGENTEUIL Stephani (188)

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'ensemble des copropriétaires.

Handwritten signatures and initials: "R" and "TW UN"

17) Délégation au Conseil Syndical de prendre la décision de débroussaillage et/ou l'élagage (Art 25 ou 25-1)

Conformément aux dispositions de l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs à 15.000,00 euros TTC, pour les travaux de débroussaillage et élagage.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Echéancier des appels de fonds : un appel de provision représentant 100% du montant du marché, exigible au

En effet, par courrier du 6 janvier 2022, le service environnement de la Mairie de Grimaud (copie jointe) a enjoint le SDC à procéder à un

Des devis sont en cours d'établissement.

Il est sollicité la possibilité de permettre au Conseil Syndicat et au Syndic via la délégation donnée expressément par l'assemblée générale pour faire réaliser des travaux d'élagage et débroussaillage conformément aux prescriptions du service environnement de la Mairie de Grimaud.

Des devis sont en cours d'établissement qui seront soumis à la sagacité du conseil syndical sachant que cela relève d'une obligation légale.

L'assemblée générale aura à se prononcer sur un montant étant entendu qu'en 2020 lors de l'assemblée la somme qui avait été retenue était fixée à 15.000 euros TTC.

Vote pour : 5593 / 9500

Vote contre : 0 / 9500

Vote abstention : 0 / 9500

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

18) Point d'information sur la suite à donner à la résolution liée à la proposition de l'expert évaluateur proposition de Mr Christophe au bois (Article 24)

Point d'information sur la suite à donner à la résolution liée à la proposition de l'expert évaluateur proposition de Mr Christophe au bois pour déterminer la valeur des lots 70,71,72 et 73 propriété du promoteur d'origine la SNC Les Bastides de Castellane société de construction créé par la Sté océanis promotion situés dans le bâtiment d'accueil et approuve le montant des honoraires.

Mr CHRISTOPHE AU BOIS / Expert sera relancé afin de réaliser son diagnostic.

Vote pour : 5083 / 5593

Vote contre : 0 / 5593

Vote abstention : 510 / 5593

DAUMET Marc (134) - DE MEEUS D'ARGENTEUIL Stephani (188) - HUGUIES Patrick (188) -

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés

M WT

ST

R

TW

CA

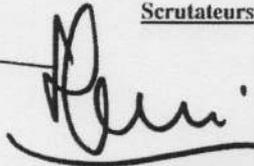
19) Points d'informations diverses (Article 24)

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 13h

Le président de séance



Scrutateurs



Secrétaire



Notification des décisions des assemblées générales en application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 :

"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 syndic.

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 l'assemblée. 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 de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30."