

SOGIRE

SOCIÉTÉ DE GESTION IMMOBILIÈRE ET DE REVENTE

COPROPRIETE

Bat G

Cap Esterel
83530 - Agay



Procès Verbal de l'Assemblée Générale du :

Vendredi 22 janvier 2010
10h00

Lieu de réunion :

ADAGIO
Paris XV
20 Rue d'Oradour Sur Glane
75015 PARIS

SOGIRE

L'ARTOIS - Espace Pont de Flandre - 11, rue de Cambrai - 75947 PARIS Cedex 19 - TÉL : 01 58 21 50 50 - FAX : 01 48 34 01 51

SOCIÉTÉ ANONYME AU CAPITAL DE 38 125 € - 317 372 704 RCS PARIS - SIRET 317 372 704 00088 - APE 6832A
CARTE PROFESSIONNELLE GESTION IMMOBILIÈRE N°04663 - CARTE PROFESSIONNELLE TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES N° T9851
GARANTIE FINANCIÈRE CEGI - 128, RUE DE LA BOÉTIE - 75008 PARIS

Procès Verbal

PARIS, le (date de la Poste)

Madame, Monsieur,

Le 22 janvier de l'an deux mille dix, à dix heures, les copropriétaires de la résidence Bat. G - Rue des Colanques - Cap Esterel - 83530 Agay se sont réunis à Résidence Pierre et Vacances Paris XV - 20 Rue d'Oradour sur Glane - 75015 PARIS sur convocation faite par le Syndic SOGIRE - l'Artois - Espace Pont de Flandre - 11 rue de Cambrai - 75947 PARIS cedex 19, par lettre recommandée avec avis de réception afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

L'assemblée générale devra délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1/- Désignation du Président de Séance. (Selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65)
- 2/- Désignation du Scrutateur. (Selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65)
- 3/- Désignation du Secrétaire de Séance. (Selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65)
- 4/- Expression du fonctionnement du Conseil Syndical (Modes de fonctionnement, les points forts, les difficultés rencontrées, les points à améliorer et quelques perspectives sur la copropriété en regard du contexte actuel : légionellose, travaux de rénovation des appartements...).
- 5/- Approbation des comptes de l'exercice s'étendant du 01.10.2008 au 30.09.2009 et autorisation à donner au Syndic de procéder aux répartitions nécessaires. (Selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65)
- 6/- Quitus à donner au Syndic pour sa gestion. (Selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65)
- 7/- Election du Cabinet SOGEDIM ; Approbation des conditions essentielles de son mandat et fixation de sa durée ; Délégation de pouvoir à donner au Président du Conseil Syndical qui sera désigné à effet de signer le contrat de gestion ; Gestion du compte bancaire (selon conditions de l'Article 25 et 25-1 de la loi du 10/07/65)
- 8/- Election du Cabinet SOGIRE ; Approbation des conditions essentielles de son mandat et fixation de sa durée ; Délégation de pouvoir à donner au Président du Conseil Syndical qui sera désigné à effet de signer le contrat de gestion ; Gestion du compte bancaire (selon conditions de l'Article 25 et 25-1 de la loi du 10/07/65)
- 9/- Dispositions de la Loi sur l'habitat du 21 juillet 1994 (selon conditions de l'article 25 de la Loi du 10/07/05 et de l'article 25.1 de la Loi du 10/07/65). Constitution de provisions spéciales pour travaux.
- 10/- Approbation des travaux d'entretien et de réfection des parties communes de la copropriété pour l'exercice 2009/2010. (selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65)
- 11/- Approbation du budget de fonctionnement et d'entretien courant pour l'exercice s'étendant du 01.10.2009 au 30.09.2010 et autorisation à donner au syndic pour l'exercice en cours, d'appeler les provisions de charges sur ces bases. (Selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65)
- 12/- Approbation du budget de fonctionnement et d'entretien courant pour l'exercice s'étendant du 01.10.2010 au 30.09.2011 et autorisation à donner au syndic pour l'exercice en cours, d'appeler les provisions de charges sur ces bases. (Selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65)
- 13/- Approbation d'une antenne WIFI installée, à notre insu, depuis plusieurs années, sur la copropriété par Pierre & Vacances. (Selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65)
- 14/- Information sur l'Ascape suite à l'Assemblée Générale du 16 décembre dernier.
- 15/- Approbation d'une caméra avec l'antenne correspondante proposée par l'Ascape. (Selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65)

Le Président certifie la feuille de présence qui fait ressortir que sur les 10 000 tantièmes qui constituent l'entière copropriété, 7 734 sont présents ou dûment représentés.

M.KRAFF	
MEROLA	189
MANACH'	169
CATTANEO	208
	566

M.AKOVA	
FLOT	118
ZEITOUN	167
SARRAZIN-MATHIE	133
	418

SCI YANCE	354
SCI CCPJ	311
SCI LES CALANQUES	96
VANDROOGENBROECK	252
	1013

M.GEREZ	
COMMERCE ET PATRIMOINE	526
PVMTE SAS	1366
ROUBACH	130
	2022

M.DEWOLF	
MALTERRE	163
MARTIRE	100
FAES	100
	363

Mme PONS	144
FERREIRA	109
PRUDHOMMEAUX	100
STRANG	241
	594

M. PONS Xavier	
BAILLOD	115
KLOTZ	148
	263

M. PONS Philippe	
COSSOLINI	135
LES LIS DE MARIE	210
LORENTZ	163
	508

Mme OLIVEAU	
AUBOIN	144
	144

M. DUSSEAU	
MORO	178
SAVIOLO	163
	341

M. MONTIALOUX	
SCI ALPHONSE DELFAUT	100
TEMPEREAU - CAP IMMO	471
	571

Mme MONTIALOUX	229
COTE	249
PERREAU	249
VENTRE	100
	827

GRAVELINE	104
-----------	-----

TOTAL 7 734

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale des copropriétaires désigne le Président de Séance (selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65) :

Est nommé Président de séance :

- M.SZNAIDER

VOTANTS

OUI 4 123

NON

Pouvoirs M.MONTIALOUX (571)-Mme MONTIALOUX + pouvoirs (827)-
pouvoirs DUSSEAU (341)-AUBOIN (144)- pouvoirs M.Philippe PONS (508)-
pouvoirs M.Xavier PONS (263)-Mme PONS + pouvoirs (594)-pouvoirs M.DE
WOLF (363) soit 3 611

ABSTENTION 0

Cette candidature est adoptée à la majorité des votes exprimés par les présents et représentés.

- M.MONTIALOUX

VOTANTS

OUI 3 715

NON

SCI YANCE + pouvoirs (1013)-pouvoirs M.GEREZ (2022)-pouvoirs M.KRAPF
(566)-pouvoirs M.AKOVA (418) soit 4 019

ABSTENTION 0

Cette candidature est rejetée à la majorité des votes exprimés par les présents et représentés.

DEUXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale des copropriétaires désigne le Scrutateur (selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65) :

Est nommé Scrutateur : M.PONS

VOTANTS

OUI 7 734

NON 0

ABSTENTION 0

Cette candidature est adoptée à l'unanimité des votes exprimés par les présents et représentés.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne le Secrétaire (selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65) :

Est nommé Secrétaire : Cabinet SOGIRE représenté par Mme GOURDOL

VOTANTS

OUI	7 734
NON	0
ABSTENTION	0

Cette candidature est adoptée à l'unanimité des votes exprimés par les présents et représentés.

QUATRIEME RESOLUTION

Expression du fonctionnement du Conseil Syndical (Modes de fonctionnement, les points forts, les difficultés rencontrées, les points à améliorer et quelques perspectives sur la copropriété en regard du contexte actuel : légionellose, travaux de rénovation des appartements...).

CINQUIEME RESOLUTION

Le Syndic et le Conseil Syndical présentent les comptes de l'exercice 2008/2009 tels que figurant dans le document « annexe 3 » ci-joint.

L'Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, entendu les explications données par le conseil syndical et le syndic, approuve dans leur teneur, présentation et répartition, les comptes de l'exercice s'étendant du 01.10.2008 au 30.09.2009 et autorise le Syndic à procéder aux répartitions nécessaires. (Selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65)

VOTANTS

OUI	4 123
-----	-------

NON	Pouvoirs M.MONTIALOUX (571)-Mme MONTIALOUX + pouvoirs (827)- pouvoirs DUSSEAU (341)-AUBOIN (144)- pouvoirs M.Philippe PONS (508)- pouvoirs M.Xavier PONS (263)-Mme PONS + pouvoirs (594)-pouvoirs M.DE WOLF (363) soit 3 611
-----	---

ABSTENTION	0
------------	---

Cette résolution est adoptée à la majorité des votes exprimés par les présents et représentés.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, donne quitus entier et sans réserve à la SOGIRE pour sa gestion durant l'exercice écoulé (selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65)

VOTANTS

OUI	4 123
-----	-------

NON	Pouvoirs M.MONTIALOUX (571)-Mme MONTIALOUX + pouvoirs (827)- pouvoirs DUSSEAU (341)-AUBOIN (144)- pouvoirs M.Philippe PONS (508)- pouvoirs M.Xavier PONS (263)-Mme PONS + pouvoirs (594)-pouvoirs M.DE WOLF (363) soit 3 611
-----	---

ABSTENTION	0
------------	---

Cette résolution est adoptée à la majorité des votes exprimés par les présents et représentés.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, décide de désigner la société **SOGEDIM** Syndic de l'immeuble, pour une durée de AN(S) soit jusqu'à la date de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le et au plus tard, lors de la tenue de la 2ème Assemblée Générale si la majorité de l'article 25.1 n'est pas atteinte pour l'élection du Syndic à la 1ère Assemblée Générale. (Selon conditions de l'Article 25 et 25.1 de la loi du 10/07/65)

Pour ses honoraires de gestion courante, (telle que définie au contrat de syndic annexé à la convocation) SOGEDIM percevra :

PAR AN

H.T. €

+ T.V.A. (au taux actuel en vigueur de 19,60%) €

Soit T.T.C.€uros(cf. tableau budgétaire annexé)

L'Assemblée Générale mandate expressément le Président du conseil syndical désigné pour signer le contrat de syndic.

a) Premier vote (selon conditions de l'Article 25 de la loi du 10/07/65)

VOTANTS

OUI 3 715

NON SCI YANCE + pouvoirs (1013)-pouvoirs M.GEREZ (2022)-pouvoirs M.KRAPF (566)-pouvoirs M.AKOVA (418) soit 4 019

ABSTENTION 0

L'Assemblée Générale ayant constaté que cette résolution n'a pas obtenu la majorité Art.25, mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous le copropriétaires composant le Syndicat, il est procédé immédiatement au second vote dans les conditions de l' Article 25.1.

b) Second vote (selon conditions de l'Article 25-1 de la loi du 10/07/65)

VOTANTS

OUI 3 715

NON SCI YANCE + pouvoirs (1013)-pouvoirs M.GEREZ (1892)-pouvoirs M.KRAPF (566)-pouvoirs M.AKOVA (548) soit 4 019

ABSTENTION 0

Cette résolution est rejetée à la majorité des votes exprimés par les présents et représentés.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, décide de désigner la société **SOGIRE** Syndic de l'immeuble, pour une durée de **2 ANS** soit jusqu'à la date de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 30/09/11 et au plus tard, lors de la tenue de la 2ème Assemblée Générale si la majorité de l'article 25.1 n'est pas atteinte pour l'élection du Syndic à la 1ère Assemblée Générale. (Selon conditions de l'Article 25 et 25.1 de la loi du 10/07/65)

Pour ses honoraires de gestion courante, (telle que définie au contrat de syndic annexé à la convocation) SOGIRE percevra :

PAR AN

H.T. 6 183.11 €

+ T.V.A. (au taux actuel en vigueur de 19,60%) 1 211.89 €

Soit T.T.C. 7 395.€uros(cf. tableau budgétaire annexé)

L'Assemblée Générale mandate expressément le Président du conseil syndical désigné pour signer le contrat de syndic.

a) Premier vote (selon conditions de l'Article 25 de la loi du 10/07/65)

VOTANTS

OUI 4 019

NON

Pouvoirs M.MONTIALOUX (571)-Mme MONTIALOUX + pouvoirs (827)-
pouvoirs DUSSEAU (341)-AUBOIN (144)- pouvoirs M.Philippe PONS (508)-
pouvoirs M.Xavier PONS (263)-Mme PONS + pouvoirs (594)-pouvoirs M.DE
WOLF (363)-GRAVELINE (104) soit 3 715

ABSTENTION 0

L'Assemblée Générale ayant constaté que cette résolution n'a pas obtenu la majorité Art.25, mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est procédé immédiatement au second vote dans les conditions de l'Article 25.1.

b) Second vote (selon conditions de l'Article 25-1 de la loi du 10/07/65)

VOTANTS

OUI 4 019

NON

Pouvoirs M.MONTIALOUX (571)-Mme MONTIALOUX + pouvoirs (827)-
pouvoirs DUSSEAU (341)-AUBOIN (144)- pouvoirs M.Philippe PONS (508)-
pouvoirs M.Xavier PONS (263)-Mme PONS + pouvoirs (594)-pouvoirs M.DE
WOLF (363)-Mme GRAVELINE (104) soit 3 715

ABSTENTION 0

Cette résolution est adoptée à la majorité des votes exprimés par les présents et représentés.

Le Syndic SOGIRE informe l'assemblée que conformément à l'application de l'article 18 de la loi du 10/07/65 modifié le 13/12/2000 par la loi SRU, le compte bancaire séparé ouvert au nom du syndicat est obligatoire. Par ailleurs, pour simplifier la procédure des paiements des fournisseurs de la copropriété, elle autorise le syndic à effectuer les règlements au profit des ces derniers à partir d'un compte collectif, dit de liaison, ouvert au nom de SOGIRE, et dont les modalités de fonctionnement seront les suivantes :

- Recettes provenant de prélèvements opérés sur le compte bancaire du syndicat, cinq jours au plus avant la date de l'échéance ;

- Dépenses représentées exclusivement par des règlements groupés au profit des fournisseurs des immeubles gérés par SOGIRE ;
- Solde négatif non autorisé ;
- Absence de rémunération des fonds momentanément disponibles ;
- Restitution, au syndicat, des chèques émis depuis plus d'un an et non débités ;
- Possibilité, pour tout copropriétaire qui en ferait la demande, d'examiner les mouvements du compte.

NEUVIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de la Loi sur l'habitat du 21.07.1994, l'Assemblée Générale décide de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les 3 années à échoir et non encore décidés par l'Assemblée Générale (selon conditions de l'Article 25 de la loi du 10.07.65 et de l'article 25.1 de la Loi du 10.07.65).

VOTANTS

OUI	0
NON	7 734
ABSTENTION	0

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.

DIXIEME RESOLUTION

Approbation des travaux d'entretien et de réfection des parties communes de la copropriété pour l'exercice 2009/2010. (selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65)

- Mise en place de gouttières bât. C0/C9, côté rue C9 :

L'Assemblée Générale des copropriétaires approuve les travaux de mise en place des gouttières bât. C0/C9 côté rue C9 pour une enveloppe maximum de 4 200 € TTC.

VOTANTS

OUI	7 734
NON	0
ABSTENTION	0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des votes exprimés par les présents et représentés.

- Remise en peinture des portes des locaux techniques :

L'Assemblée Générale des copropriétaires approuve les travaux de remise en peinture des portes des locaux techniques selon une enveloppe maximum de 1 500 € TTC. Le Syndic accompagné du Conseil Syndical vérifiera le nombre de portes et validera le devis.

VOTANTS

OUI	7 734
NON	0
ABSTENTION	0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des votes exprimés par les présents et représentés.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget de fonctionnement et d'entretien courant pour l'exercice du 01.10.2009 au 30.09.2010 arrêté à la somme de 111 426 € (cf. tableau budgétaire annexé) et autorise le Syndic à appeler pour l'exercice en cours, les provisions pour charges sur ces bases. (Selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65)

VOTANTS

OUI	7 734
NON	0
ABSTENTION	0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des votes exprimés par les présents et représentés.

DOUXIEME RESOLUTION

Conformément au décret du 27 mai 2004 modifiant le décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale des Copropriétaires approuve le budget prévisionnel de fonctionnement et d'entretien courant pour l'exercice du 01.10.2010 au 30.09.2011 arrêté à la somme de 107 726 € et autorise le syndic à appeler les provisions pour charges sur ces bases. (Selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65)

VOTANTS

OUI	7 734
NON	0
ABSTENTION	0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des votes exprimés par les présents et représentés.

TREIZIEME RESOLUTION

Approbation d'une antenne WIFI installée, à notre insu, depuis plusieurs années, sur la copropriété par Pierre & Vacances. (Selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65)

Une antenne WIFI relais a été installée sur la copropriété G par Pierre & Vacances il y a environ 8 ans. Le Conseil Syndical a demandé à Pierre & Vacances de faire effectuer des mesures de champs électromagnétiques pour l'éventuelle dangerosité de cette antenne.

L'Assemblée Générale approuve l'installation d'une antenne WIFI sur la copropriété sous réserve de :

- des mesures de champs électromagnétiques devront être réalisées. Le rapport sera soumis au Syndic et au Conseil Syndical.
- une convention sera établie entre Pierre & Vacances et la copropriété d'ici fin septembre.

VOTANTS

OUI	7 734
NON	0
ABSTENTION	0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des votes exprimés par les présents et représentés.

QUATORZIEME RESOLUTION

Information sur l'Ascape suite à l'Assemblée Générale du 16 décembre dernier.

QUINZIEME RESOLUTION

Approbation d'une caméra avec l'antenne correspondante proposée par l'Ascape. (Selon conditions de l'Article 24 de la loi du 10/07/65)

Une convention sera établie avec la Copropriété pour le dédommagement de l'électricité fournie par cette dernière.

VOTANTS

OUI	7 734
NON	0
ABSTENTION	0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des votes exprimés par les présents et représentés.

QUESTIONS DIVERSES

- Un interrupteur sera rajouté dans la montée du bâtiment C9.

La séance est levée à 12H00.

Copie certifiée conforme à l'original en nos livres.

LE PRESIDENT

LE SECRETAIRE

LE(S) SCRUTEUR(S)



RAPPEL DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 - Article 42 - Alinéa 2

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 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 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.