

SOGIRE

SOCIÉTÉ DE GESTION IMMOBILIÈRE ET DE REVENTE

RESIDENCE CAP AZUR

**AVENUE DE LA PLAGE
06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN**

**Procès Verbal
de l'Assemblée Générale :**

28/05/2025 - 10H30

Lieu de réunion :

**Salle commune
Résidence Les Citronniers Pierre
et Vacances
06500 Menton**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, LE VINGT-HUIT MAI A DIX HEURES TRENTE., Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, Salle commune Résidence Les Citronniers Pierre et Vacances 06500 Menton, sur convocation adressée par le syndic, la société, SOGIRE par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CCG*

RESOLUTION 2 : Election du ou des scrutateurs

Majorité : *Sans Vote*

RESOLUTION 3 : Election du secrétaire de Séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CCG*

RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CCG*

RESOLUTION 5 : Désignation du syndic et approbation de son contrat de mandat

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CCG*

RESOLUTION 6 : Election des membres du Conseil Syndical – Candidature de M. VAECKENSTEDT

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CCG*

RESOLUTION 7 : Election des membres du Conseil Syndical – Candidature de MME LOSAY

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CCG*

RESOLUTION 8 : Election des membres du Conseil Syndical

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CCG*

RESOLUTION 9 : Travaux de remplacement du volet roulant du bassin aquatique

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CCG*

RESOLUTION 10 : Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CCG*

RESOLUTION 11 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2026 au 31/12/2026

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CCG*

RESOLUTION 12 : Informations diverses sur l'immeuble

Majorité : *SansVote*

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée 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 :

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CCG*



Mme RICCI Angela a été élue président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 2454 / 2454 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2454 / 2454 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election du ou des scrutateurs

Majorité : *Sans Vote*

Pas de candidature

RESOLUTION 3 : Election du secrétaire de Séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : CCG



M. TEMMERMAN Yann a été élu secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 2454 / 2454 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2454 / 2454 tantièmes.

Après ouverture de la séance à 10h38, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Présent(s) et représenté(s)	14 copropriétaire(s)	Représentant	2454 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	12 copropriétaire(s)	Représentant	2084 / 10000 tantièmes
Absent(s)	49 copropriétaire(s)	Représentant	7546 / 10000 tantièmes

Liste des absents

MME AMEIL AGNES (123), M&ME AVRIL MICHEL (132), M&ME BARRAUD PASCAL (135), M&ME BENOIT GAEL (124), M.&MME BONDROIT & MULLER DAVID & SABINE (131), M&ME BUZIN JEAN-PIERRE (187), M&ME CAMUS JEAN-CLAUDE (129), M CASSISSA CLAUDIO (323), M. CASSISSA CLAUDIO (267), M CASTAGNA LUCA (129), M&ME CELLI ERIC (141), M&ME COLIN CHRISTOPHE (134), STE COMMUNE LE MESNIL AMELOT CT (190), MLE COMUNE NICOLETTA (134), MME COPPO JOSE (133), M&ME DEVE CHARLES (152), M&ME DUMONT FABIEN (125), M&ME EFREMYAN ARMAN (183), M FOFANA SEKO (129), M&ME FORINO SALVATORE (124), M&ME FRESSE PASCAL (180), STE GATA SCI (118), M GICQUIAUD DANIEL (134), STE GLOBALSERV FRANCE SARL (187), M&ME GOELO JEAN-PIERRE (122), MLE LADOUS ELEONORE (122), MME LANGLAIS ANNIE (172), M LANSADE JEAN-MARIE (132), MRME LE CLEC'H YANN (127), INDV LEDIEU CHAVAZ (132), M&ME LOISEL MARC (179), M&ME MENDY NAMPALYS (125), M&ME MOLLON STEPHANE (168), M&ME PARAT ARNAUD (127), STE PM&LYS EURL (304), M PRATLONG FLORENT (127), M PROSPERE THIERRY (131), M RAUTUREAU PASCAL (183), M RIOU YANNICK (130), MME SCANLAN PATRICIA (132), M SECHI TOMASO (127), SARL TIZIZWIT (124), STE TOUTELEC SAS (135), M TREFFEL GUY (171), M&ME VAECKENSTEDT JOACHIM (313), MLE VARTANIAN BETSY (126), M VAUCHER BRUNO (129), MME VOLLAND MONIQUE (125), MME ZAFFAGNI NICOLETTA (139)

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

RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Majorité : Article24 – Base de répartition : CCG



L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, constatant que les pièces comptables nécessaires à la validité de la présente décision ont bien été notifiées, entendu l'avis du Conseil Syndical et du Syndic approuve dans leur intégralité, en leur teneur et présentation, les comptes du syndicat des copropriétaires pour un montant de **366 617.51 €** ainsi que la répartition qui en a été faite entre les lots.

Rappel : en vertu des dispositions de l'article 6-2 du décret du 27 mai 2004, le trop ou moins perçu sur provisions faisant suite à la régularisation des charges est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

En application de l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965, les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires, le 15ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale, sur rendez-vous au bureau du syndic.


Résultat du vote :

Ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 2193 / 2325 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 132 / 2325 tantièmes
M&ME HERBET PHILIPPE (132)

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 129 / 2454 tantièmes
M./MME MAURO BERNARD (129)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 2193 / 2325 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Désignation du syndic et approbation de son contrat de mandatMajorité : *Majorité simple* – Base de répartition : CCG 

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, et constatant que la majorité nécessaire ne peut être atteinte décide de procéder au vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965.

L'assemblée générale désigne la société SOGIRE S.A., Société de Gestion Immobilière et de Revente, dont le siège social est à L'ARTOIS, Pont de Flandre, 11 rue de Cambrai 75947 PARIS Cedex 19, représentée par son Président Directeur Général M. Romain Le ROY, titulaire de la carte professionnelle n°CPI 7501 2016 000 013 155 délivrée le 20 octobre 2022 par la CCI de PARIS Ile-de-France, et titulaire d'une garantie financière souscrite auprès de la Compagnie européenne de Garantie et Cautions sise 16, rue Hoche - Tour Kupla B - TSA 39999 - 92919 PARIS LA DEFENSE.

Le syndic est nommé pour une durée de 36 mois à compter du 01/12/2025 date de fin du mandat actuel, soit du 01/12/2025 jusqu'au 30/11/2028.

L'Assemblée générale approuve le contrat de syndic et fixe le montant de sa rémunération de gestion courante à la somme de 14 991.67 € HT, soit au taux de la TVA (20%) la somme de 17 990.00 € TTC.


L'Assemblée Générale mandate la Présidente de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 2193 / 2454 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 261 / 2454 tantièmes
M&ME HERBET PHILIPPE (132), M./MME MAURO BERNARD (129)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 2193 / 2454 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Election des membres du Conseil Syndical – Candidature de M. VAECKENSTEDTMajorité : *Majorité simple* – Base de répartition : CCG 

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, et constatant que la majorité nécessaire ne peut être atteinte décide de procéder au vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965.


L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, désigne M. VAECKENSTEDT en qualité de membres du Conseil syndical pour une durée de 36 mois 36 mois à compter du 01/12/2025 date de fin du mandat actuel, soit du 01/12/2025 jusqu'au 30/11/2028.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 2084 / 10000 tantièmes

Non exprimés : 2 copropriétaires représentant 370/ 10000 tantièmes
M&ME DOURIEZ ERIC (176) représenté(e) par MME RICCI Angela, M&ME THUNUS ANDRE (194)
représenté(e) par MME RICCI Angela

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 2084 / 2454 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Election des membres du Conseil Syndical – Candidature de MME LOSAYMajorité : *Majorité simple* – Base de répartition : CCG 

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, et constatant que la majorité nécessaire ne peut être atteinte décide de procéder au vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965.

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, désigne MME LOSAY en qualité de membres du Conseil syndical pour une durée de 36 mois 36 mois à compter du 01/12/2025 date de fin du mandat actuel, soit du 01/12/2025 jusqu'au 30/11/2028.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 2084 / 10000 tantièmes

Non exprimés : 2 copropriétaires représentant 370/ 10000 tantièmes

M&ME DOURIEZ ERIC (176) représenté(e) par MME RICCI Angela, M&ME THUNUS ANDRE (194) représenté(e) par MME RICCI Angela

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 2084 / 2454 tantièmes.

RESOLUTION 8 : Election des membres du Conseil Syndical

Majorité : *Titre*

Pas de Candidature

RESOLUTION 9 : Travaux de remplacement du volet roulant du bassin aquatique

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CCG*



Charges travaux non récupérables auprès du locataire au sens du décret 87-713 du 26 août 1987 pris en application de la loi du 23 décembre 1986

L'Assemblée Générale, après avoir entendu l'avis du Conseil Syndical et du Syndic, et en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de remplacement du volet roulant pour un montant HT de 22 520.28 € soit 27 024.34 € TTC selon devis de la société TECHNIQUES PISCINE n° DV24004030 complété par le grutage et évacuation du volet roulant vétuste pour un montant estimé HT de 960.00 € soit 1 152.00 €

Pour le suivi administratif des travaux, l'Assemblée Générale approuve pour la gestion administrative des travaux les honoraires du syndic fixés à 4 % HT du montant HT des travaux soit 939.21 € HT – 1 127.05 € TTC

L'Assemblée Générale, entendu l'avis du Conseil Syndical et du Syndic, après avoir délibéré, approuve le financement des travaux ainsi que les honoraires de syndic **par la mobilisation du fonds ALUR à hauteur de 29 303.39 €**. Le fonds est exigible à TOUS les propriétaires, **Charges travaux non récupérables auprès du locataire au sens du décret 87-713 du 26/08/1987 pris en application de la loi du 23/12/1986"**:

- Le 01/08/2025 pour 100% soit 29 303.39 € **PAR MOBILISATION DU FONDS ALUR (Pas d'ADF aux copropriétaires)**

Ces travaux seront effectués sous réserve de l'obtention de l'intégralité des fonds nécessaires à leur réalisation.

Résultat du vote :

- Ont voté pour :** 11 copropriétaires représentant 2068 / 2325 tantièmes
- Ont voté contre :** 2 copropriétaires représentant 257 / 2325 tantièmes
M.&MME DALONGEVILLE - DEMARQUE Olivier Etienne- Ingrid Virginie (130), M&ME OLLIVIER-HENRY GIL (127)
- S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 129 / 2454 tantièmes
M./MME MAURO BERNARD (129)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 2068 / 2325 tantièmes.

RESOLUTION 10 : Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CCG*



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, connaissance prise du budget voté pour l'exercice en cours et des dépenses réelles de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, ajuste le budget prévisionnel à la somme de **385 260.00 €**.

Pour mémoire et conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit le 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre.

Résultat du vote :

- Ont voté pour :** 12 copropriétaires représentant 2193 / 2325 tantièmes
- A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 132 / 2325 tantièmes
M&ME HERBET PHILIPPE (132)

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 129 / 2454 tantièmes
M./MME MAURO BERNARD (129)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 2193 / 2325 tantièmes.

RESOLUTION 11 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2026 au 31/12/2026

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 à la somme de **385 260.00 €**, budget qui sera éventuellement ajusté à l'occasion de l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice N pour prendre en considération les charges enregistrées.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à mettre en recouvrement les avis de l'exercice 01/01/2025 au 31/12/2025 sur ces bases, le premier jour de chaque trimestre civil dudit exercice.

Pour mémoire et conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, et comme sus indiqué, il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 2193 / 2454 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 261 / 2454 tantièmes
M&M HERBET PHILIPPE (132), M./MME MAURO BERNARD (129)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 2193 / 2454 tantièmes.

RESOLUTION 12 : Informations diverses sur l'immeuble

Majorité : SansVote

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 10h45

Président
Mme RICCI

Secrétaire
M. TEMMERMAN



Signé par **Angela RICCI**



Signé par **Yann TEMMERMAN**

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptées 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 d'UN 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. »