

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble  
MAS DU GRAND VALLON  
1550 CHEMIN DU GRAND VALLON  
06250 MOUGINS

## ➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 30/03/2022

L'an deux mille vingt-deux, le trente mars à dix-huit heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

**MAS DU GRAND VALLON  
1550 CHEMIN DU GRAND VALLON  
06250 MOUGINS**

se sont réunis FONCIA AZUR  
11 BD DE LA FERRAGE  
06400 - CANNES

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **36** copropriétaires représentant **7223** voix sur **10000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

*GRAND VALLON A02 (146) , GRAND VALLON A03 (162), GRAND VALLON A08 (179) , GRAND VALLON A16 (350), GRAND VALLON A18 (156) , GRAND VALLON A21 (222), GRAND VALLON A25 (154) , GRAND VALLON B01 (312), GRAND VALLON B04 (233) , GRAND VALLON B07 (157), GRAND VALLON B17 (217) , GRAND VALLON B22 (140), GRAND VALLON B25 (142) , GRAND VALLON B29 (207).*

Soit un total de **2777 voix.**

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

## ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**
  - 2.1 ELECTION DU SCRUTATEUR
  - 2.2 ELECTION DU SCRUTATEUR
3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**
4. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
5. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE POUR LA PERIODE DU 01/10/2020 AU 30/09/2021**
6. **QUITUS AU SYNDIC**
7. **DESIGNATION DU SYNDIC**
8. **AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2021 AU 30/09/2022**
9. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023**
10. **MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**
11. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023**
12. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
  - 12.1 Candidature de M. BELLAVANCE
  - 12.2 Candidature de M. SABOURIN
  - 12.3 Candidature de M. ALBERT
  - 12.4 Candidature de M. CROTTA
  - 12.5 Candidature de MME LANGE
13. **MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
14. **COMPTE-RENDU DU SYNDIC SUR LES PROCEDURES EN COURS**
15. **POSE D'UNE STRUCTURE PARE-BALLES DE GOLF D'UNE DIMENSION DE 6M X 18M AU ROYAL MOUGINS GOLF CLUB**
  - 15.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
  - 15.2 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL
  - 15.3 HONORAIRES DU SYNDIC
  - 15.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
  - 15.5 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE POSE D'UNE STRUCTURE PARE-BALLES DE GOLF
16. **DOSSIER DE DECLARATION PREALABLE PAR UN ARCHITECTE**
17. **REALISATION DE PLANS TOPOGRAPHIQUES PARTIEL ET PLAN PERIMETRIQUE**
  - 17.1 PRINCIPE DE L'ETUDE
  - 17.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET
18. **REALISATION D'UN AUDIT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AFIN DE VERIFIER SA CONFORMITE A LA LOI ELAN**
  - 18.1 VALIDATION DU DEVIS D'ALTEVA AVOCATS
  - 18.2 VALIDATION DU DEVIS NOMADE PROCESS
  - 18.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL
19. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:**

# RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

**Majorité nécessaire** : Article 24

Monsieur BELLAVANCE est élu président de séance.

**POUR** : 7223 sur 7223 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 7223 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

2. **ELECTION DES SCRUTATEURS**

2.1 **ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR**

**Majorité nécessaire** : Article 24

MONSIEUR Clément ALBERT est élu premier scrutateur.

**POUR** : 7223 sur 7223 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 7223 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

2.2 **ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR**

**Majorité nécessaire** : Article 24

Monsieur Claude GARIEPY est élu second scrutateur.

**POUR** : 7223 sur 7223 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 7223 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**

**Majorité nécessaire** : Article 24

Mme LEFEVRE FABIENNE, représentant le cabinet FONCIA AD IMMOBILIER, est élue secrétaire.

**POUR** : 7223 sur 7223 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 7223 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

4. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

**Majorité nécessaire** : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.

5. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE POUR LA PERIODE DU 01/10/2020 AU 30/09/2021**

**Majorité nécessaire** : Article 24

**Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :**

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6<sup>ème</sup> jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

**La résolution suivante est mise aux voix :**

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021.

**POUR** : 6271 sur 6271 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 6271 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 952 tantièmes.

*CAIRATI INVEST (157), CAIRATI INVEST/ FONCIERE EUROP(435), CROTTA PATRICK (217), JARA II(143), .*

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

6. **QUITUS AU SYNDIC**

**Majorité nécessaire** : Article 24

**La résolution suivante est mise aux voix :**

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

**POUR** : 0 sur 0 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 0 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 7223 tantièmes.

*ALCYON/B14 (226), CAIRATI INVEST(157), CAIRATI INVEST/ FONCIERE EUROP (435), CROTTA PATRICK(217), GRAND VALLON A01 (220), GRAND VALLON A04(154), GRAND VALLON A05 (174), GRAND VALLON A06(168), GRAND VALLON A11 (220), GRAND VALLON A13(156), GRAND VALLON A14 (224), GRAND VALLON A15(153), GRAND VALLON A17 (239), GRAND VALLON A22(144), GRAND VALLON A23 (155), GRAND VALLON A24(226), GRAND VALLON A26 (171), GRAND VALLON A27(239), GRAND VALLON A28 (221), GRAND VALLON B02(146), GRAND VALLON B03 (210), GRAND VALLON B05(147), GRAND VALLON B06 (231), GRAND VALLON B08(157), GRAND VALLON B09 (210), GRAND VALLON B11(306), GRAND VALLON B12 (144), GRAND VALLON B15(144), GRAND VALLON B18 (158), GRAND VALLON B19(208), GRAND VALLON B21 ET B28 (307), GRAND VALLON B23(211), GRAND VALLON B24 (232), GRAND VALLON B26(199), JARA II (143), PARIM FRANCE (171)*

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**L'Assemblée Générale justifie l'abstention par l'imprécision sur les documents transmis par l'ancien syndic au cabinet FONCIA AD, ce qui n'aurait peut-être**

**par permis une optimisation des procédures engagées contre les copropriétaires défaillants dans le paiement de leurs charges.**

**L'Assemblée souhaite qu'une réunion avec les avocats du Syndicat des Copropriétaires soit organisée afin de faire un point précis sur l'état des procédures en cours et des sommes perçues sur les adjudications immobilières.**

**7. DESIGNATION DU SYNDIC**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**La résolution suivante est mise aux voix** : L'Assemblée Générale désigne FONCIA AD IMMOBILIER, dont le siège social est 11 BD DE LA FERRAGE 06400 CANNES en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 1/4/2022 jusqu'au 30/6/2023.

Son établissement secondaire, FONCIA AD IMMOBILIER 19 RUE MARCO DEL PONTE 06150 CANNES LA BOCCA assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

**POUR** : 7223 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

**8. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2021 AU 30/09/2022**

**Majorité nécessaire** : Article 24

**La résolution suivante est mise aux voix :**

L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice à 220.000 €.

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

**POUR** : 7080 sur 7080 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 7080 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 143 tantièmes.

*JARA II (143).*

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023**

**Majorité nécessaire** : Article 24

**La résolution suivante est mise aux voix :**

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice 01/10/2022 au 30/09/2023 à la somme de 185.000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

**Rappel :**

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1<sup>ers</sup> janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**POUR** : 7080 sur 7080 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 7080 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 143 tantièmes.

*JARA II (143).*

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,  
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE**

**10. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**La résolution suivante est mise aux voix :**

L'Assemblée Générale fixe à 1.000euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

**POUR** : 7223 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

**11. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 0110/2022 AU 3009/2023**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Préambule :**

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

**La résolution suivante est mise aux voix :**

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 0110/2022 au 3009/2023 à 5% du montant du budget prévisionnel soit 9.250 euros.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales soit clef 01 ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

**POUR** : 7223 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

## 12. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

### **Historique** :

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du Conseil Syndical :

M. CROTTA PATRICK

M. BELLAVANCE représentant la SCI GRAND VALLON A28

M. SABOURIN représentant la SCI GRAND VALLON B11

M. ALBERT représentant la SCI GRAND VALLOND B23

### **La résolution suivante est mise aux voix** :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée et jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours, les personnes suivantes élues uninominale :

#### 12.1 Candidature de M. BELLAVANCE

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**POUR** : 7223 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

#### 12.2 Candidature de M. SABOURIN

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**POUR** : 7223 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

#### 12.3 Candidature de M. ALBERT

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**POUR** : 7223 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

- 12.4 **Candidature de M. CROTTA**  
**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**POUR** : 7223 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

- 12.5 **Candidature de MME. LANGE**  
**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**CETTE RESOLUTION NE FAIT PAS L'OBJET D'UN VOTE CAR MME LANGE A RETIRE SA CANDIDATURE**

13. **MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**  
**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**La résolution suivante est mise aux voix :**

(Hors application de l'article 18, 3<sup>ème</sup> alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 1.000euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

**POUR** : 7223 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

14. **COMPTE-RENDU DU SYNDIC SUR LES PROCEDURES EN COURS**  
**Majorité nécessaire** : Sans Vote

**Le syndic rappelle les procédures en cours :**

**MAS DE GRAND VALLON B13**

Solde : 23273 euros

Après le règlement de la distribution du prix à savoir 15362.72 euros le 1er juillet 2021

**MAS DU GRAND VALLON B16**

Solde : 23443 euros

Après le règlement dans le cadre de la distribution du prix, à savoir 15786.16 euros.

**MAS DU GRAND VALLON B27**

Solde : 27298.62 euros

**MAS DU GRAND VALLON A7**

Solde : 15554.00 euros

Nous avons récupéré 15189.04 euro sur le B27 et 10805 euro sur le A7.

Me ESSNER comme pour tous les dossiers, ne peut pas justifier de l'antériorité de la dette. Les SCI sont insolubles et un recours contre les associés qui restent tenus du passif, ne saurait prospérer compte tenu de l'absence de pièces justificatives pour la dette restante.

MAS DU GRAND VALLON B7

Solde : 28896 euros

A la suite de l'assignation délivrée et en raison du COVID l'audience a été renvoyée au 17 mars 2022

MAS DU GRAND VALLON A21

Solde : 58837 euros

L'adjudication a eu lieu le 3 février 2021 pour 176000 euro. Nous attendons la distribution du prix de vente. Parallèlement, nous avons assigné en paiement, l'audience aura lieu le 17 mars 2022.

MAS DU GRAND VALLON A8

Solde : 33129 euros

Nous avons obtenu un jugement de condamnation le 12 janvier 2022 pour 17764 euros outre 500 euros de dommages et intérêts et 1500 euros d'article 700 du CPC. Le solde antérieur n'a pu être réclamé faute de justificatifs.

MAS DU GRAND VALLON A02 :

Solde : 29795 euros

Après adjudication le 3 février 2022 pour 111 000 euros. Nous attendons la distribution du prix de vente. Entre temps nous avons assigné en paiement; Une audience aura lieu le 17 mars 2022.

**15. POSE D'UNE STRUCTURE PARE-BALLES DE GOLF D'UNE DIMENSION DE 6M X 18M AU ROYAL MOUGINS GOLF CLUB**

**Historique** : Le filet qui avait été précédemment installé se révèle trop petit. Des désagrément sont fréquents dus aux passages des balles.

Il est donc nécessaire d'installer un filet plus grand dont le coût sera partagé par moitié avec le ROYAL MOUGINS GOLF CLUB.

**15.1 PRINCIPE DES TRAVAUX**

**Majorité nécessaire** : Article 24

**La résolution suivante est mise aux voix :**

l'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de pose d'une structure pare-balles de golf d'une dimension de 6m x 18m au ROYAL MOUGINS GOLF CLUB, selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 7223 sur 7223 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 7223 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**15.2 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**La résolution suivante est mise aux voix :**

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise la mieux-disante qui réalisera les travaux de pose d'une structure pare-balles de golf, dans le cadre d'un budget maximal de 8.250,00 €TTC.

**POUR** : 7223 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

**15.3 HONORAIRES DU SYNDIC**

**Majorité nécessaire** : Article 24

**L'assemblée générale, prend acte que le Syndic ne facture pas d'honoraire à titre commercial.**

**POUR** : 7223 sur 7223 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 7223 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**15.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

**Majorité nécessaire** : Article 24

**La résolution suivante est mise aux voix :**

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES COMMUNES GENERALES\_CLEF 01 », aux appels de provisions exigibles :

- Le 01/06/2022 pour 100%

**POUR** : 7223 sur 7223 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 7223 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**15.5 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE POSE D'UNE STRUCTURE PARE-BALLES DE GOLF**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**La résolution suivante est mise aux voix :**

Pour le financement des travaux de pose d'une structure pare-balles de golf, l'Assemblée Générale décide de mobiliser une partie des fonds travaux attaché, à la date de l'Assemblée Générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

A ce jour, le fonds travaux s'élève à 10.990 EUROS.

100% de la somme nécessaire sera mobilisée conformément au calendrier de financement décidé lors de la présente Assemblée Générale soit le 01.06.2022.

**POUR** : 7223 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

**Concernant le changement de destination :**

**16. DOSSIER DE DECLARATION PREALABLE PAR UN ARCHITECTE**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**La résolution suivante est mise aux voix :**

L'assemblée générale donne son accord pour le dossier de déclaration préalable par un architecte pour le changement de destination de l'actuelle résidence de tourisme en habitation (copropriété) sans modification des bâtiments, selon le descriptif joint à la convocation et donne mandat au Conseil Syndical pour choisir le cabinet d'architecte le mieux disant qui réalisera le dossier dans le cadre d'un budget maximal de 7.800€ TTC.

L'Assemblée Générale décide que la dépense sera répartie dans le cadre du budget annuel sur la clef 01 \_ Charges Communes Générales.

**POUR** : 7223 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

**17. REALISATION DE PLANS TOPOGRAPHIQUES PARTIEL ET PLAN PERIMETRIQUE**

**17.1 PRINCIPE DE L'ETUDE**

**Majorité nécessaire** : Article 24

**La résolution suivante est mise aux voix :**

L'assemblée générale décide de la réalisation de plan topographique partiel et plan périmétrique selon les devis joints à la convocation.

**POUR** : 7223 sur 7223 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 7223 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**17.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**La résolution suivante est mise aux voix :**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société la moins disante et répondant aux intérêts des copropriétaires, pour un montant maximum de 7.920 € TTC.

L'Assemblée Générale décide que la dépense sera répartie dans le cadre du budget annuel sur la clef 01\_charges Communes Générales.

**POUR** : 7223 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

**18. REALISATION D'UN AUDIT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AFIN DE VERIFIER SA CONFORMITE A LA LOI ELAN**

**Majorité nécessaire** : Sans Vote

**Historique :**

Le règlement de copropriété est le contrat qui lie tous les copropriétaires.

L'article 49 de la loi du 10 Juillet 1965 permet l'adaptation des règlements de copropriété.

Le syndic attire l'attention des copropriétaires sur le fait que cet article ne permet pas de rectifier les erreurs de calculs, ni d'ajuster la répartition des charges.

La loi Elan du 23 novembre 2018 prévoit une obligation de mise en conformité des règlements de copropriété avec la réglementation relative aux parties communes spéciales, aux parties communes à jouissance privative et aux éventuels lots transitoires.

L'audit permet de déterminer la nécessité de mettre à jour le règlement de copropriété.

#### 18.1 VALIDATION DU DEVIS D'ALTEVA AVOCATS

Majorité nécessaire : Article 24

**La résolution suivante est mise aux voix :**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de procéder à l'audit du règlement de copropriété selon la proposition d'honoraires d'ALTEVA AVOCATS jointe à la convocation, pour un montant de 840 EUROS TTC.

Le Syndic procédera aux appels correspondants à cette avance, selon la clef « CHARGES COMMUNES GENERALES – 001 » et exigibles aux dates suivantes :

- Le 01/07/2022 pour 100%

**POUR** : 6271 sur 7223 tantièmes.

**CONTRE** : 952 sur 7223 tantièmes.

*CAIRATI INVEST (157), CAIRATI INVEST/ FONCIERE EUROP(435), CROTTA PATRICK (217), JARA II(143), .*

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

#### 18.2 VALIDATION DU DEVIS NOMADE PROCESS

Majorité nécessaire : Article 24

**La résolution suivante est mise aux voix :**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de procéder à l'audit du règlement de copropriété selon la proposition d'honoraires de NOMADE PROCESS jointe à la convocation, pour un montant de 756 EUROS TTC.

Le Syndic procédera aux appels correspondants à cette avance, selon la clef « CHARGES COMMUNES GENERALES – 001 » et exigibles aux dates suivantes :

- Le 01/07/2022 pour 100%

**POUR** : 6271 sur 7223 tantièmes.

**CONTRE** : 952 sur 7223 tantièmes.

*CAIRATI INVEST (157), CAIRATI INVEST/ FONCIERE EUROP(435), CROTTA PATRICK (217), JARA II(143), .*

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE**

Les résolutions 18.1 et 18.2 étant toutes les deux adoptées, le Conseil Syndical décide de choisir le cabinet NOMADE PROCESS pour un montant de 756 euros TTC.

**18.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2<sup>ème</sup> lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**La résolution suivante est mise aux voix :**

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise la moins disante qui réalisera l'audit du règlement de copropriété dans le cadre d'un budget maximal de 840 EUROS TTC.

**POUR** : 6271 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 952 sur 10000 tantièmes.

*CAIRATI INVEST (157), CAIRATI INVEST/ FONCIERE EUROP(435), CROTTA PATRICK (217), JARA II(143), .*

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

36 copropriétaires totalisent 7223 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

**19. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:**

**Majorité nécessaire** : Sans Vote

**La résolution suivante est mise aux voix :**

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

**Pratique** : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.

**Economique** : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

**Ecologique** : moins de production de papier

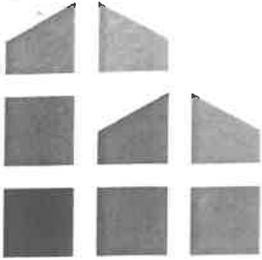
La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

**Les copropriétaires souhaitant recevoir les convocations par voie dématérialisée, doivent en faire la demande expresse et individuelle.**

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après  
démargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 20h15.

Le Président	
Monsieur BELLAVANCE	
Le Secrétaire	
Madame LÉFÈVRE	
Les Membres	
Monsieur ALBERT	
Monsieur GARIERY	





**Immeuble :**

MAS DU GRAND VALLON  
1550 CHEMIN DU GRAND VALLON  
06250 MOUGINS

CANNES LA BOCCA, le 30 Mars 2022

## Compte-rendu du Conseil Syndical

Il est rappelé que 2 actions principales ont été menées sur l'année écoulée, à savoir, l'entretien général de l'immeuble et le changement de destination.

**1/Sur l'entretien de l'immeuble**, différentes rencontres ont eu lieu entre Pascal et Monsieur GARIEPY qui ont permis des actions comme la réfection des balcons de très bonne qualité.

**Sur la partage de certaines charges** : les dépenses ont été inférieures au prévisionnel grâce à l'action de Pascal.

**Sur les espaces verts** : une nouvelle entreprise intervient avec une note qualité de 5-6 du barème

**2/ Sur le changement de destination :**

Depuis 2020, il est envisagé de changer la destination du MAS DU GRAND VALLON en habitation, ceci permettant de valoriser financièrement les appartements et permettre la vente de gré à gré.

En août 2021, un architecte a établi un rapport de faisabilité :  
Ce dernier étant négatif sur 2 points :

- Le 1<sup>er</sup> : problème de stationnement qui doit être de 2 places pour 1 unité, il manquait 19 emplacements
- Le 2<sup>ème</sup> : la volonté politique de MOUGINS qui n'est pas désireuse de voir une résidence de tourisme transformée en résidence d'habitation.

**Sur le stationnement :**

En effet cela oblige la Commune à créer des logements sociaux (14) et celle-ci est défavorable eu égard à son quota actuel.

« Perdre » une résidence de tourisme n'est vraiment pas le souhait de la commune.

Le Conseil Syndical s'est réuni et en septembre, une rencontre avec l'architecte a permis d'étudier différentes solutions pour le stationnement.

Il a finalement été décidé de déplacer l'olivier et de supprimer des espaces verts.  
L'objection du stationnement n'est donc plus pertinente.

**Sur la volonté politique de la Commune de MOUGINS :**

Un gros travail de négociation reste à faire. Il s'agit de préparer un bon dossier à présenter à la Commune.

La prochaine étape consiste à établir des plans topographiques.

En suivant, l'architecte, sur la base des plans topographiques, déposera une Déclaration Préalable de Travaux (DP).

**Sur la faisabilité par rapport à EDF :**

Le syndic doit approcher le prestataire pour avoir une évaluation des coûts pour individualiser les compteurs.

**Sur le réajustement du budget en cours d'exercice :**

Ce réajustement dont l'origine a été la réfection nécessaire des balcons a été faite de la manière la plus cohérente de manière à permettre également non seulement de maintenir l'entretien général mais aussi d'avancer sur les études de changement de destination.

Il est demandé au syndic de se rapprocher de Me BERTHELOT pour l'impact du jugement qui a annulé les assemblées générales.

Monsieur CROTTA intervient pour déclarer que s'il y avait refus du changement de destination, il serait pertinent d'exercer un recours au Tribunal Administratif. Tout en précisant que cette procédure est relativement longue (entre 18 mois et 3 ans). Le TA de Nice est l'un des plus engorgés de France.

Concernant le QUITUS AU SYNDIC, une abstention générale se dégage due à la cession par le cabinet BOURGEOIS et le suivi des procédures contre les charges impayées  
Il est demandé au syndic de vérifier les pièces de l'AG 2014 par rapport au mobilier.  
Inventaire dressé.

Reprendre les écritures de Maître GARDON.

Il est demandé pour quelle raison, le solde débiteur des copropriétaires dont les lots ont été adjudés augmente.

Le syndic explique que les charges continuent cependant à courir.

Il est demandé au syndic d'organiser un rdv entre Me ESSNER et le Conseil Syndical.