



# IMAGINE



MEMBRE DU RÉSEAU ARTHURIMMO.COM



VOTRE  
SOUTIEN ET  
VOTRE  
SATISFACTION  
SONT NOTRE  
PLUS GRANDE  
RÉCOMPENSE.



# ÉDITO

---

Dans un monde en constante accélération, où le digital et l'instantané dominant, il est essentiel de se rappeler les principes fondamentaux qui guident nos actions. Malgré les évolutions technologiques et réglementaires favorisant un libéralisme économique accru, les paradigmes de nos professions demeurent inchangés.

Depuis sa création en 1953, l'agence AGI s'est imposée comme un acteur incontournable du secteur immobilier, alliant expertise et innovation.

Forte de son expérience dans l'immobilier, l'agence a su évoluer avec les besoins changeants du marché et de ses clients tout en préservant les valeurs qui ont fait sa renommée.

Entreprise familiale sur trois générations, c'est une histoire de passion et d'engagement envers sa clientèle. Depuis ses débuts, l'agence a bâti des relations solides, fondées sur la confiance et la transparence.

Chaque projet immobilier est bien plus qu'un simple service ; c'est une expérience humaine, une aventure partagée entre les clients et une équipe de collaborateurs dévouée et passionnée.

L'avenir s'annonce prometteur, l'agence souhaite s'inscrire dans le futur en se modernisant et en innovant tant dans les services que dans la technologie.

C'est avec cette ambition que l'agence entame ce nouveau chapitre, prêt à écrire les prochaines pages de l'histoire avec ses clients.

# Vos Agences de Proximité

Avec des agences stratégiquement situées à Saint-Aygulf, Fréjus et Saint-Raphaël, AGI rayonne sur un vaste secteur dans le Var. Cette implantation vise à cultiver une relation de proximité.

## SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Agence de Saint-Aygulf - Service Syndic  
961, Avenue de la Corniche d'Azur  
83370 Saint-Aygulf



## TRANSACTIONS & LOCATIONS

Agence de Saint-Aygulf - Service commercial  
Face à la poste  
1159, Avenue de la Corniche d'Azur  
83370 Saint-Aygulf



## TRANSACTIONS

Agence de Saint-Raphaël  
À quelques mètres de la gare  
26, Place Maréchal Gallieni  
83700 Saint-Raphaël



## TRANSACTIONS & LOCATIONS

Agence de Fréjus  
Face à la police municipale,  
134, Rue Jean Jaurès  
83600 Fréjus



## TRANSACTIONS

Agence du Domaine du Pin de la Lègue  
Les Commerces de la Lègue  
2740 RD4  
83600 FREJUS



# Sommaire

---

6 - 7

Nos Expertises  
Plongez au cœur de nos services

8

Membre du réseau Arthurimmo.com  
Nos agents 100% Experts

9

Un Contexte Économique Particulier  
L'Importance des Méthodes

10

Innovation et Modernité  
Où se place l'Agence AGI ?

11

Le Compostage  
Une Prise de Conscience qui s'inscrit en Copropriété

12 - 13

À Nos Biens Immobiliers  
Service Transaction

14 - 15

La Relève est Assurée  
Nos Nouveaux Experts Immobiliers

16 - 17

La Mise à jour des Règlements de Copropriété  
Conséquences de la Loi ELAN

18

Les Événements Locaux  
AGI s'engage

19

Nos Réseaux Sociaux  
Une autre façon de nous connaître

20

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux  
Le point de départ pour des travaux de rénovation énergétiques ?

21

À Nos Biens Immobiliers  
Service Transaction

22

À nos 70 années  
Autour d'une Belle Soirée

23

Zoom sur des Biens d'Exception  
En Exclusivité

# Nos Expertises

AGI occupe une place de choix sur le marché immobilier local, offrant une palette complète de services: de la transaction à la gestion locative en passant par la gestion des immeubles en copropriété. Nos équipes dédiées assurent une prise en charge complète et professionnelle. Nous comprenons que chaque client a des besoins uniques, et c'est pourquoi nos services sont conçus pour être flexibles et adaptables.

## 1 # SYNDIC

Le syndic de copropriété est la principale activité de l'agence.

Historiquement, c'est avec la visite physique des copropriétés que l'agence s'est démarquée.

Pendant les années 70's, 80's c'était l'avènement des immeubles tels qu'on les connaît aujourd'hui. Les syndicats ne se déplaçaient pas. Ils n'avaient pas de connaissance dans le bâtiment.

C'est ensuite avec les comptes bancaires séparés, gage de transparence et d'indépendance des immeubles que le cabinet a continué de convaincre.

Il a ensuite fallu structurer l'agence pour maintenir cette compétitivité face à une concurrence grandissante et une réglementation toujours plus exigeante.

Aujourd'hui, c'est avec des collaborateurs de plus en plus formés, sensibilisés aux évolutions, et en conservant la proximité avec nos clients que nous nous démarquons.

C'est avec ces différenciations que le portefeuille s'est étoffé année après année pour regrouper aujourd'hui plus de 250 immeubles de taille variée dont certains regroupent plus de 400 lots principaux.

20 personnes sont rattachées à la gestion syndic afin d'offrir une panoplie de services à destination des copropriétaires.

"La gestion au service des copropriétaires, dans un partenariat efficace, et dans le respect des lois régissant les ensembles immobiliers."

Le service de transaction est composé d'une équipe de 10 personnes supervisée par un directeur commercial.

L'équipe commerciale est répartie sur les différentes agences couvrant le secteur de Fréjus, Saint-Aygulf et Saint-Raphaël, la proximité étant une valeur fondamentale de l'agence.

Membre du réseau Arthurimmo.com, AGI offre davantage de qualité et de garanties à ses clients, avec des agents immobiliers formés en expertise immobilière et pour la plupart en pathologie du bâtiment.

Fort de notre expérience en gestion d'immeuble, les négociateurs bénéficient d'une connaissance approfondie des notions juridiques qui gravitent autour de la copropriété, des documents nécessaires pour une vente, et sont à jour des évolutions législatives et techniques.

De la prospection à la négociation du prix, en passant par la prise de mandat, la commercialisation du bien ou encore la rédaction du compromis, l'agence dispose de toute la palette de services nécessaires pour accompagner le client de sa réflexion initiale jusqu'à la concrétisation de la vente.

## TRANSACTION # 2

# 3# LOCATION

Le service gestion locative est animé par 5 personnes qui ont en moyenne plus de 20 ans d'expérience dans l'immobilier.

La cellule est organisée afin de proposer un service de qualité pour les propriétaires bailleurs et pour les locataires, offrant la garantie des loyers impayés pour les premiers et une proximité géographiques pour les seconds.

Deux personnes chargées de gestion effectuent les états des lieux, rédigent les baux et reçoivent les clients. Deux autres personnes sont aux accueils respectifs des agences de Fréjus et Saint-Aygulf et s'occupent de la commercialisation des biens et assistent les chargées de gestion dans le montage des dossiers de candidats locataires.

Une comptable spécialisée tient à jour la comptabilité des lots de gestion locative et est la garante de la bonne réception et du bon versement des loyers aux bailleurs. Les missions de l'équipe sont multiples.

- Recherche de Locataires : Nous nous chargeons de la recherche active de locataires, de la diffusion d'annonces à la solvabilité, en vous assurant d'attirer les locataires appropriés pour votre (ou vos) bien(s).
- Rédaction du Bail : Nous prenons en charge la rédaction du bail d'habitation et de commerces, en nous assurant qu'il respecte toutes les réglementations en vigueur.
- Gestion Complète du Bien : De l'assurance contre les loyers impayés à la consultation des comptes en ligne par un accès sécurisé, nous nous occupons de tout pour vous.
- Conseils et Législation : Nous vous guidons dans la détermination d'un prix de location adapté au marché actuel et vous informons sur la législation en vigueur.
- Assurance Propriétaire "GLI" : Vous avez la possibilité de souscrire à une assurance pour couvrir la perte de loyers, les frais de contentieux et les détériorations immobilières, assurant ainsi la protection de votre investissement.

S  
E  
C  
U  
R  
I  
T  
É  
S  
E  
3

# Membre du Réseau



Depuis son adhésion au réseau Arthurimmo.com, le premier et le seul réseau national immobilier à la double compétence. AGI a désormais l'expertise immobilière inscrite dans son ADN. Conférant une double casquette à ses négociateurs : agent et expert immobilier.

C'est aujourd'hui une véritable culture d'entreprise qui vise à apporter un service uniforme de haute exigence.

Fondé en 2011, le réseau Arthurimmo.com s'est rapidement imposé comme une référence incontournable dans le secteur immobilier, avec une présence forte sur l'ensemble du territoire national et ses plus de 320 agences.

# 100%

# EXPERT

*L'adhésion à ce prestigieux réseau a apporté une valeur ajoutée significative à AGI, améliorant la qualité de notre prestation.*

L'adhésion à la licence de marque Arthurimmo.com représente un avantage significatif, marqué par la nécessité pour tous les agents du réseau de posséder une double compétence en tant qu'agents et experts immobiliers. Cette exigence assure une uniformité de la qualité des services proposés par les différentes agences Arthurimmo.com, établissant ainsi un standard de qualité élevé.

L'appartenance à ce réseau ouvre les portes à une dimension nationale permettant à AGI de s'imprégner des meilleures pratiques et de se tenir informé des évolutions récentes du secteur. Cette dynamique de partage et de coopération entre les membres du réseau permet de maintenir une amélioration continue de nos services et renforce notre capacité à offrir une expérience client de premier plan, en phase avec les attentes actuelles du marché.

Cette collaboration nous permet de promettre à nos clients des prestations de qualité supérieure, enrichies par l'expertise et l'innovation que nous apporte notre appartenance à Arthurimmo.com.

Les outils métiers mis en place avec le réseau nous permettent aujourd'hui une réactivité sans pareil notamment pour la rédaction des documents juridiques : des baux au mandat de vente, en passant notamment par le compromis de vente que nous sommes capables de rédiger en seulement quelques heures, pour peu que la vente se trouve dans une copropriété gérée par AGI.



# Un contexte économique particulier

Le marché immobilier ralentit et les taux d'intérêt augmentent. En effet, la conjoncture économique n'est pas propice à la bonne croissance de notre service transaction.

Toutefois, notre directeur des ventes, Alexandre D'Ascanio, ainsi que notre équipe d'experts immobiliers misent sur différentes méthodes pour concrétiser les projets immobiliers et pour proposer un service adapté aux difficultés actuelles.

“Chaque semaine, nos équipes se déplacent avec enthousiasme pour rencontrer des clients à Saint-Aygulf, Saint-Raphaël et Fréjus. Vêtus d'un polo ou d'une doudoune AGI Arthurimmo.com, nous sommes impatients de créer des liens avec nos clients. Notre présence régulière dans ces secteurs vise à assurer une proximité et une accessibilité optimales. Nous sommes là pour échanger, et vous offrir une expérience et un service personnalisés. Nous considérons ces rencontres comme une occasion privilégiée de tisser des relations solides avec nos clients et futurs clients.”



Alexandre D'Ascanio

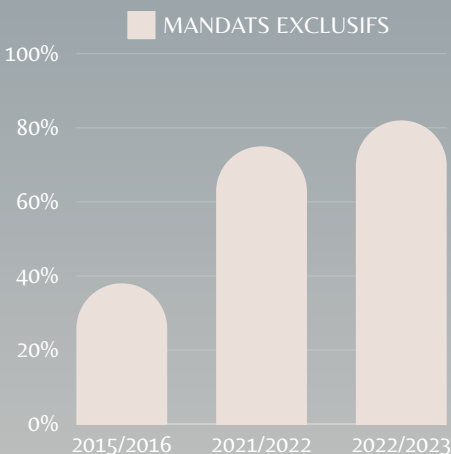
Chez AGI depuis 2002

Directeur des Ventes  
Expert Immobilier

“Les avis de nos clients confirment notre engagement.

Notre objectif est d'offrir un service optimal, et les retours de nos clients servent de véritable indicateur de la concrétisation de ces engagements. Sur la plateforme Opinion System, l'ensemble de nos agences totalise plus de 682 avis clients.

Ces retours positifs ne sont pas simplement des témoignages, mais ils constituent un véritable baromètre de la satisfaction de notre clientèle. Chaque avis renforce notre engagement envers l'excellence, et confirme la confiance que nos clients placent en notre service.”



## Pourquoi un tel succès en Transaction ?

“C'est avec des méthodes qu'on atteint les objectifs. En quelques années et à force d'entraînement, de formation et d'ateliers, tous les collaborateurs négociateurs ont appris à rentrer un mandat mais surtout à le rentrer pour le vendre. Notre taux de transformation a grimpé en flèche, aussi bien qu'un négociateur vend en moyenne plus de 80% des mandats qu'il rentre.

Oui, le travail en amont est plus difficile, car c'est un parcours pédagogique, parfois long, avant que le vendeur décide de s'engager avec l'agence.

Mais in fine, comme en témoignent 94% de nos clients, ils ne sont pas déçus.”

# INNOVATION ET MODERNITÉ

Pour optimiser sa gestion, AGI s'appuie sur des outils et des logiciels spécialisés. Ces ressources nous permettent de gérer efficacement les finances, la communication et la documentation de la copropriété, contribuant ainsi à une administration fluide et réactive.

## SYNDIC - UN NOUVEAU LOGICIEL PROFESSIONNEL

Depuis octobre 2020, le pari a été fait de changer de logiciel métier avec l'intégration d'un tout nouveau progiciel : Lojii.

Ce logiciel 2.0 marque un tournant majeur non seulement pour les équipes, mais aussi pour nos clients.

L'aversion au changement faisant partie intégrante de la nature humaine, les mécontentements sont les principaux et premiers retours.

Mais notre quête d'amélioration permanente de l'expérience client, nous a permis de faire évoluer cet outil pour aujourd'hui proposer un espace client ergonomique et un nouvel instrument performant pour les collaborateurs.

Puis, nous avons dû nous interroger sur ces nouveaux outils : La frontière est parfois fine entre la numérisation pour gagner du temps, fournir toujours plus d'informations et la déconnexion du quotidien des copropriétaires.

Notre savoir-faire et notre expérience nous ont démontré qu'il ne suffisait pas de transmettre une information pour qu'elle soit comprise. Il faut non seulement la diffuser, mais aussi la répéter, l'explicitier et la vulgariser.

C'est ici la valeur ajoutée des Hommes, qui ne pourra jamais être remplacée. C'est aussi ce que nous avons à coeur de faire prospérer et ce que nous privilégions dans notre gestion.

## INNOVATION - LA PRISE DE RENDEZ-VOUS EN LIGNE

Dorénavant, il est possible de planifier un rendez-vous directement en ligne avec les personnes chargées de la gestion de votre immeuble, comme votre comptable ou l'expert immobilier référent pour votre bâtiment. Plus qu'un outil, c'est désormais une évidence de proposer ce type de service.

Pour prendre rendez-vous : [www.agi-syndic.fr](http://www.agi-syndic.fr) ou scannez le QR CODE ci-dessous.

## ÉCO-RESPONSABLE - LA GÉNÉRALISATION DE LA LRE

La réglementation impose au syndic la notification des convocations et procès-verbaux par courrier recommandé, une pratique coûteuse et parfois contraignante. Une alternative moderne se généralise : il s'agit de la Lettre Recommandée Électronique (LRE).

Initialement perçue comme complexe, la LRE s'est grandement simplifiée avec l'avènement de la double authentification, utilisant le téléphone portable et l'e-mail.

La LRE présente des avantages significatifs par rapport à la lettre recommandée papier. D'un point de vue économique, sa souscription ne génère aucun frais supplémentaire, et les coûts d'envois postaux sont réduits par rapport à la traditionnelle lettre recommandée avec accusé de réception, allégeant ainsi les charges pour la copropriété.

En accord avec notre engagement éco-responsable, l'adoption de la LRE contribue à la diminution progressive du papier.

Au delà de son coût, les délais de traitement sont considérablement réduits - en parallèle que ceux du papier augmentent - permettant des envois plus rapides et une communication plus réactive au sein de la copropriété.

Par ailleurs, elle assure une sécurité et une reconnaissance juridique équivalentes à celles du courrier recommandé classique.

En adoptant et en communiquant autour de la Lettre Recommandée Électronique, nous modernisons nos pratiques de communication au sein de la copropriété, offrant à nos clients une alternative efficace, économique, écologique et sécurisée.



Faisons ensemble un pas de plus vers la modernité et la durabilité dans la gestion immobilière.

ACCÉDER AU SITE SYNDIC

# LE COMPOSTAGE

La prise de conscience environnementale s'intensifie, et au cœur de cette évolution se trouve le compostage en copropriété. Cette initiative collective de tri des déchets devient un enjeu majeur pour les pouvoirs publics, inscrivant le respect de l'environnement au centre de la politique nationale.

À compter du 1er janvier 2024, le Code de l'environnement prévoit une mesure significative : le tri à la source des biodéchets. Cette nouvelle législation concerne particulièrement les déchets organiques issus de la cuisine, tels que les épluchures de fruits et légumes, ainsi que les déchets verts du jardin. Pour favoriser le tri et le recyclage de ces biodéchets, des solutions de valorisation économique et écologique sont proposées, avec le compostage en tête de liste.

Conformément à cette évolution législative, chaque copropriété sera tenue de désigner un référent à partir du 1er janvier 2024. Ce référent joue le rôle d'interlocuteur privilégié d'un organisme dédié au compostage, intervenant pour conseiller sur l'utilisation optimale du bac à compost. Les coûts d'installation de ce dispositif varient en fonction des localités, oscillant entre 0 et quelques dizaines d'euros pour un bac.

## COMPRENDRE LE COMPOSTAGE

Le compostage est un processus naturel de décomposition des matières organiques par des micro-organismes, des bactéries et des champignons. C'est une méthode écologique et économique pour réduire les déchets tout en produisant un sol riche et bénéfique pour les jardins.

## ÉVITER QUELQUES DÉCHETS

Cependant, il est essentiel d'éviter certains déchets qui pourraient attirer des nuisibles ou ralentir le processus de compostage. Une liste détaillée est disponible en ligne, mais en général, tout ce qui ne se dégrade pas naturellement et rapidement, comme les pierres, litières de chat ou gros morceaux de bois, doit être exclu du composteur.

## QUE METTRE DANS LE COMPOSTEUR ?

Les déchets humides, également appelés déchets verts, sont des matériaux riches en azote qui accélèrent la décomposition dans le composteur. Ils incluent principalement les épluchures et petits déchets organiques. D'un autre côté, les déchets secs, ou déchets bruns, riches en carbone, aident à aérer le compost. Parmi eux, on retrouve le marc de café et les petits morceaux de carton.



"LES COMPOSTEURS",  
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

En résumé, le compostage en copropriété représente une excellente façon de réduire les déchets tout en produisant un amendement organique bénéfique pour les jardins. L'équilibre entre les déchets humides et secs est essentiel pour obtenir un compost de qualité. Évitions les déchets inappropriés pour maintenir un compost sain et efficace.

# À NOS BIENS IMMOBILIERS

## EN EXCLUSIVITÉ - MELVYN PEDRO-LOPES



04 94 51 55 88



## FRÉJUS, COUP DE CŒUR

Dans une résidence sécurisée avec un joli parc arboré, superbe appartement 2 pièces rénové de 48m<sup>2</sup> au 3ème étage avec ascenseur. Entrée, séjour climatisé avec rangements, terrasse plein Sud, chambre climatisée, cuisine indépendante, salle de bains avec WC. Belles prestations, double vitrage, climatisation réversible, excellent état. Vendu avec cave et place de parking privative.

169 500 € - RÉFÉRENCE 10653

## EN EXCLUSIVITÉ - NATACHA CHALUBIEC



04 94 52 68 82



## SAINT-RAPHAËL, DANS UNE RÉSIDENCE DE STANDING

Dans une résidence récente avec piscine, grand 2 pièces climatisé en excellent état. Terrasse exposée Sud / Ouest, cuisine ouverte, chambre avec accès terrasse, salle de bains, dressing, WC indépendant avec lave-mains. Parking en sous-sol et cave inclus. Possibilité d'un deuxième parking en sus.

249 000 € - RÉFÉRENCE 10661

## SAINT-AYGULE, À 250M DU CENTRE VILLE

À seulement 250 mètres du centre-ville et des commerces, à quelques pas de la mer, découvrez cette maison paisible comprenant deux logements sur un terrain plat de 584 m<sup>2</sup>. Elle dispose également d'une grande terrasse de 30 m<sup>2</sup>, d'une piscine, de fenêtres double vitrage, de la climatisation réversible et de volets électriques.

599 000 € - RÉFÉRENCE 10664

## EN EXCLUSIVITÉ - ALEXIA CHEVILLOTTE



04 94 52 73 80



## SAINT-RAPHAËL, UNE OPPORTUNITÉ EXCEPTIONNELLE

Découvrez ce superbe appartement 4 pièces au dernier étage à Saint-Raphaël ! Avec un accès privé par ascenseur, profitez d'une intimité totale. Deux chambres, dont une de 16.52m<sup>2</sup>, et un bureau indépendant. Parking inclus, possibilité de garage en supplément. Idéalement situé, proche du centre de Saint-Raphaël.

450 000 € - RÉFÉRENCE 10715

## EN EXCLUSIVITÉ - CHLOË COGONI



04 94 52 62 82

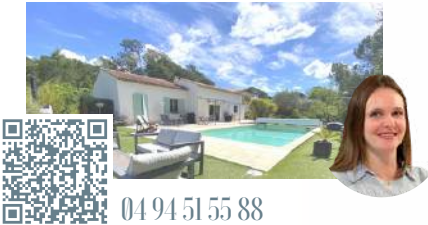


Alors que près de 90% des ventes aux Etats-Unis sont réalisées par l'intermédiaire d'un professionnel de l'immobilier, en France ce nombre ne parvient pas à dépasser les 70%. C'est toutefois un chiffre en progression dans l'hexagone, signe d'une confiance nouvelle dans les agents immobiliers.

Il faut mettre en parallèle, la complexité accrue d'une vente, notamment en copropriété. Le nombre de documents nécessaires ne cesse d'augmenter, et le mille feuille réglementaire de s'épaissir.

Tant et si bien que peu d'agences immobilières sont aujourd'hui capables d'encadrer une vente du début jusqu'à la réitération par acte authentique chez le notaire.

### À VENDRE - CHARLOTTE HUDDLESTONE



04 94 51 55 88

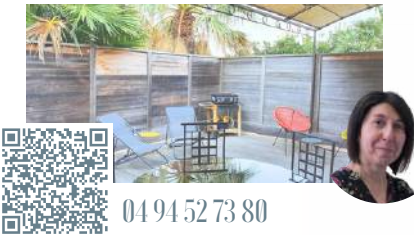
### VILLA AVEC GARAGE ET PISCINE

Superbe villa de plain-pied de 122m<sup>2</sup> sur un terrain de 2068m<sup>2</sup>, construite en 2011. Elle se compose d'une entrée, d'un spacieux séjour de plus de 38m<sup>2</sup> donnant sur la terrasse et la piscine, une cuisine, une chambre parentale avec salle de bains.

Calme absolu, magnifique jardin paysagé avec terrain de pétanque, piscine et un garage de 20m<sup>2</sup>.

630 000 € - RÉFÉRENCE 10699

### À LOUER - MIREILLE MORELLO



04 94 52 73 80

### LES ISSAMBRES, REZ-DE-JARDIN

Appartement 2 pièces en rez-de-jardin aux Issambres, avec place de parking. Son salon lumineux s'ouvre sur une belle et spacieuse terrasse sans vis-à-vis, offrant un cadre idéal pour la détente en plein air. Parfait pour profiter du style de vie méditerranéen. Disponible immédiatement.

900 €/MOIS - RÉFÉRENCE F2 RDJ THALASSA

### SAINT-AYGULE, PROCHE DE LA MER

À 200 mètres de la mer et du centre-ville, découvrez ce charmant 2 pièces avec parking et superbe terrasse de 12 m<sup>2</sup>. Situé au 3ème étage avec ascenseur.

Il dispose d'un hall d'entrée, d'un séjour avec kitchenette donnant sur la terrasse, d'une chambre, d'une salle d'eau avec WC. La grande terrasse de 12 m<sup>2</sup> offre une vue partielle sur la mer.

189 000 € - RÉFÉRENCE 10559

### EN EXCLUSIVITÉ - FRANCK TEYSSIER



04 94 52 73 80

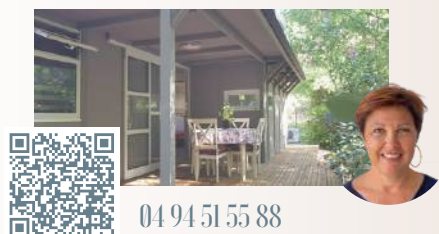
### FRÉJUS, DOMAINE DU PIN DE LA LÈGUE

313 parts sociales de terrain plat dans un endroit calme. Mobil-home neuf avec un espace de vie spacieux, cuisine entièrement équipée, trois chambres avec rangements, salle d'eau et WC séparés.

Terrasse en bois neuve et places de parking incluses.

86 000 € - RÉFÉRENCE 10317

### À VENDRE - ISABELLE PANICUCCI



04 94 51 55 88

# LA RELÈVE EST ASSURÉE

Partez à la Rencontre de nos Nouveaux Experts, à travers nos Interviews Exclusives !

## TON PARCOURS

En 2018 j'habitais à Toronto, j'ai donc cherché une agence pour effectuer mes études en alternance pour mon retour en France. J'ai obtenu un entretien chez AGI Arthurimmo.com grâce à mon bon niveau d'anglais, 6 303 km plus tard j'ai intégré l'équipe de vente.

Et j'en fais partie depuis maintenant 6 ans. J'ai effectué toutes mes études au sein de l'entreprise, ce qui m'a permis de valider un Brevet de Technicien Professionnel Profession Immobilière sur 2 ans, un Bachelor Responsable d'Agence d'un an, ainsi qu'une année de Master Dirigeant Manager de Projet spécialisé dans l'immobilier.

Pour ma part, l'alternance était une évidence, je ressentais le besoin de mettre en pratique ce que j'apprenais en parallèle dans ma formation. L'objectif étant qu'à la fin de mes études je me sente vraiment armée, me constituant une solide expérience professionnelle, avec de réelles compétences, et je peux affirmer que c'est le cas aujourd'hui.

Aujourd'hui, je fais partie intégrante depuis 6 mois de l'équipe commerciale.

## POURQUOI AS-TU CHOISI L'AGENCE AGI ?

L'agence AGI Arthurimmo.com représente, à mes yeux, une structure complète et solide. Familiale depuis 70 ans, elle conserve des méthodes de gestion qui perpétuent cette tradition. C'est grâce à cet esprit familial et bienveillant que je me suis intégrée avec aisance.



Sa devise "Chez moi on ne recule pas, on prend de l'élan !", résume parfaitement l'état d'esprit dynamique et motivant qui règne au sein de l'agence.

Dernièrement, après avoir occupé des postes en alternance au sein de notre agence tout en poursuivant leurs études dans le domaine immobilier, Lili-Marie et Melvyn ont obtenu leur diplôme d'expert immobilier témoignant leur implication et leur volonté d'acquérir cette double compétence pour exceller dans leur rôle d'agents et experts immobiliers.

Ce cursus à la fois académique et professionnel leur a permis d'acquérir non seulement de solides connaissances théoriques grâce à la formation scolaire et une expérience terrain en accompagnant pendant plusieurs années nos mentors de l'agence. Cette expertise leur permet d'être officiellement agréés par la Chambre National d'Expertise de Paris.

Nous sommes enchantés de constater leur évolution qui vient renforcer l'équipe de vente. Prêts à mettre en pratique leurs compétences avérées pour offrir un service optimal.

## TON PARCOURS

C'est en 2019, une fois le bac en poche, que j'ai cherché une alternance dans une agence immobilière afin de commencer un Brevet de Technicien Supérieur en Professions Immobilières. J'ai alors trouvé l'agence AGI Arthurimmo.com, où j'ai rapidement intégré l'équipe de Fréjus en tant qu'assistant administratif et commercial. J'assistais autant le service gestion locative que le service transaction.

Dans la continuité du BTS, j'ai effectué un Bachelor Chargé de Gestion Commerciale Secteur Immobilier toujours en alternance dans l'agence de Fréjus. J'ai, dès le début de mes études, ressenti une attirance pour le côté commercial de ce métier.

J'ai donc pu, grâce à l'alternance, acquérir toutes les connaissances nécessaires et le savoir-faire du métier de négociateur immobilier pour intégrer officiellement l'équipe de vente. Quelque temps plus tard avec plus d'expérience, j'ai obtenu la certification d'Expert Immobilier agréée par la Chambre Nationale d'Expertise après une semaine de formation au siège Arthurimmo.com à Nice.



## POURQUOI AS-TU CHOISI L'AGENCE AGI ?

Ce qui me charme chez AGI, c'est l'ambiance familiale qu'elle propose. Cette proximité se reflète tant dans nos rapports avec les clients que dans les relations entre les membres de l'équipe. AGI se distingue comme une agence de confiance, et cette atmosphère chaleureuse n'échappe pas à la perception de nos clients.

Sa devise "Réussir, c'est le travail de toute une équipe."



## Convention Nationale Arthurimmo.com

En Croatie, à Dubrovnik, s'est déroulée cette année la Convention Nationale du réseau Arthurimmo.com. Cet événement essentiel offre l'occasion d'observer l'évolution du réseau, de faire le bilan de la stratégie et des perspectives futures, ainsi que de rencontrer nos confrères dans un cadre idyllique. Pendant ces trois jours, notre équipe a pris part à de nombreux ateliers et formations axés sur le domaine de l'immobilier.

# LA MISE À JOUR DES RÉGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ

ARTICLE RÉALISÉ EN COLLABORATION AVEC **NOMADE**  
PROCESS

## QU'EST CE QUE C'EST ?

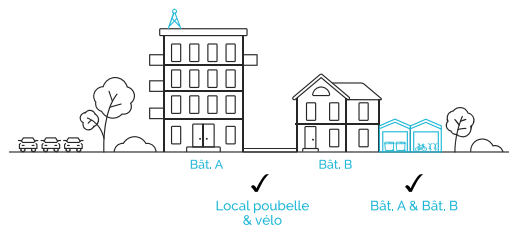
La mise à jour des règlements de copropriété est importante pour le syndicat des copropriétaires afin d'assurer la conformité des règlements avec les lois en vigueur, notamment suite aux modifications apportées par la loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) de 2018. Cette loi a introduit des changements significatifs, notamment en ce qui concerne les parties communes spéciales, les lots transitoires, et les droits de jouissance privative sur les parties communes.

L'audit des règlements de copropriété, déclenché par les préconisations d'un groupe de recherche sur la copropriété : la commission du GRECCO en 2016 qui a fait le constat de failles juridiques et de contentieux fréquents liés à des imprécisions dans les règlements, a conduit à la nécessité de les mettre à jour. Cette mise à jour vise à intégrer les dispositions obligatoires de la loi ELAN, clarifiant notamment la gestion des parties communes spéciales, la répartition des charges, et la définition des droits de jouissance.

La loi ELAN a fixé un délai initial de trois ans, jusqu'au 23 novembre 2021, pour la mise en conformité des règlements. Cependant, en raison de contraintes, notamment la crise sanitaire, la loi du 21 février 2022 a supprimé ce délai, permettant aux copropriétés de continuer leur mise à jour.

En résumé, la mise à jour des règlements de copropriété est une démarche essentielle pour garantir leur conformité avec les lois actuelles, en éliminant les clauses obsolètes ou illicites et en intégrant de nouvelles dispositions pour réduire les litiges et clarifier la gestion des copropriétés. Cela inclut la révision des clauses relatives aux parties communes, aux charges, et aux droits de jouissance, en veillant à leur cohérence et conformité avec la législation en vigueur.

## LES PARTIES COMMUNES SPÉCIALES



Les parties communes spéciales et les grilles de charges associées doivent être présentes dans le règlement de copropriété.

S'il manque l'un des 2 éléments (partie commune ou grille de charges), alors la charge n'est pas applicable.

## LES PARTIES COMMUNES À JOUISSANCE PRIVATIVE



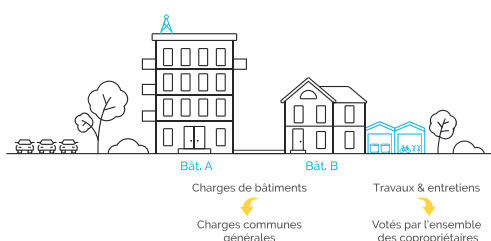
Les parties communes à jouissance privative doivent être répertoriées dans le règlement de copropriété.

Un acte de propriété, une assemblée générale non publiée ou un état descriptif de division ne permet pas de valider l'existence d'une partie commune à jouissance privative.



## QUELLES SONT LES CONSÉQUENCES SI LES PARTIES COMMUNES SPÉCIALES OU À JOUISSANCE PRIVATIVE NE FIGURENT PAS DANS LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ?

### DISPARITION DES PARTIES COMMUNES SPÉCIALES



#### POUR LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES :

Si le syndicat des copropriétaires engage une procédure en recouvrement de charges, il pourrait être débouté d'une partie de sa demande. Les parties communes spéciales seront requalifiées en parties communes générales. Des conséquences juridiques, financières et comptables sont à prévoir.

**PLUS DE 50%**  
DES COPROPRIÉTÉS SONT CONCERNÉS

### DISPARITION DES PARTIES COMMUNES À JOUISSANCE PRIVATIVE



#### POUR LES COPROPRIÉTAIRES :

Lors d'une vente, la valeur du lot concerné peut être dépréciée. La partie commune en jouissance privative peut se retrouver dépourvue d'existence juridique et ne sera pas opposable au syndicat des copropriétaires. Ce droit qui semblait acquis au propriétaire, ne l'est pas.

L'absence de sa mention et sa définition dans le règlement de copropriété expose le copropriétaire à une contestation de son droit.

### L'AUDIT DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Nomade process : "L'audit du règlement de copropriété est un diagnostic juridique permettant de répondre à une unique question : Faut-il mettre en conformité le règlement de copropriété au regard de la loi Elan ? Il s'agit d'une consultation juridique effectuée par un avocat qui permet de définir s'il est nécessaire de porter à l'ordre du jour des questions relatives aux lots transitoires, aux parties communes spéciales ou parties communes à jouissance privative. Si ces catégories de lots ou parties communes existent il vérifiera qu'elles sont bien mentionnées dans le règlement de copropriété, ainsi que leurs consistances et leurs charges."

### QUELLE SONT LES OBLIGATIONS DU SYNDIC ?

NP : "La loi Élan modifiée par la loi 3DS à son article 209-II impose au syndic de faire réaliser un audit du règlement de copropriété, afin de détecter si le règlement de copropriété est conforme ou non.

Si un besoin de mise en conformité a été détecté par cet audit, alors le syndic devra mettre cette question à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Si les copropriétaires refusent d'opter pour la mise en conformité du règlement, le syndic devra alors présenter à chaque assemblée générale cette question, tant que la mise en conformité n'aura pas été réalisée."

# LES ÉVÉNEMENTS LOCAUX

Chez AGI, nous croyons en la force du sport pour réunir et renforcer les liens de collectivité. C'est pourquoi nous sommes fiers de participer et de sponsoriser différentes structures sportives dans notre secteur, contribuant ainsi à dynamiser la vie locale.

## LE CLUB DE FUTSAL DE SAINT-AYGULF

AGI s'engage pleinement dans le sport local en sponsorisant le club de Futsal de Saint-Aygulf. Le football en salle offre bien plus qu'une compétition sportive ; il crée des connexions et rassemble autour d'une passion commune.



## 10 KILOMETETTES : COURSE POUR L'OMELETTE GÉANTE !

Notre engagement ne s'arrête pas au terrain de football. AGI a également sponsorisé la course des 10 kilomelettes, dans le cadre de l'événement de l'omelette géante de Saint-Aygulf. Lors de cette occasion spéciale, nos experts immobiliers ont fait une apparition pour vous rencontrer, partager des moments de convivialité et soutenir cet événement sportif unique.

## ESTEREL SPARTAN RACE : AGI RELÈVE UN NOUVEAU DÉFI !

Le 6 octobre 2024 marque un rendez-vous exceptionnel avec l'Esterel Spartan Race, un sprint de plusieurs kilomètres parsemé d'obstacles. AGI participe activement à ce défi et invite tous ses collaborateurs qui le souhaitent à se joindre à cette aventure sportive. Au-delà de la compétition, c'est un formidable moyen de rassembler et renforcer la cohésion entre les services.



## SAINT AYGULF AGI PÉTANQUE

Dans notre démarche pour dynamiser la vie locale, AGI a participé à la création de son association de pétanque à Saint-Aygulf, avec Nicolas BOUCHET en Président d'honneur. Cette initiative vise à participer à la vie locale et promouvoir des événements locaux, créant ainsi des moments de convivialité et de compétition.

AGI va au-delà de son rôle d'agence immobilière en s'investissant dans la dynamique sportive de Saint-Aygulf. Notre engagement dans des initiatives telles que le Futsal, les courses locales, les défis Spartan, et même la pétanque, témoigne de sa volonté de s'intégrer à la vie locale.

# NOS RÉSEAUX SOCIAUX

## LA NOUVELLE CHAÎNE YOUTUBE

Dans l'optique de mieux répondre à vos attentes et de vous offrir une expérience enrichissante, nous avons entrepris une démarche innovante en lançant notre chaîne de tutoriels sur YouTube.

Notre objectif est de mettre à votre disposition des tutoriels concis et instructifs. À travers cette initiative, notre ambition est de simplifier la compréhension des enjeux complexes de la copropriété et de vous fournir des réponses claires et utiles.

Nous vous invitons cordialement à explorer notre chaîne en cherchant "Agi Arthurimmo" sur YouTube ou en scannant simplement le QR CODE ci-dessous. Nous sommes déterminés à vous accompagner de manière proactive et à vous offrir des ressources pédagogiques pour rendre votre expérience avec la copropriété plus transparente et accessible.



“Le conseil syndical joue un rôle important dans la gestion de l'immeuble et dans la prise de décisions collectives. Il est constitué de copropriétaires élus lors de l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée déterminée et pour représenter les intérêts de l'ensemble des copropriétaires.”

## AGI SUIT LES TENDANCES SUR LES RÉSEAUX

La communication est bien plus qu'une simple nécessité pour nous, c'est le lien qui nous unit à vous, nos clients. Pour renforcer notre notoriété et maintenir une connexion authentique, nous animons constamment nos réseaux sociaux, notamment Instagram et Facebook.

À travers ces plateformes, nous partageons bien plus que des biens à vendre ou louer. Nous vous plongeons dans le quotidien dynamique de notre agence, vous dévoilant les coulisses de nos services et les visages qui les composent.

Sur nos réseaux sociaux, chaque publication est une invitation à nous connaître un peu plus. Des biens que nous mettons en valeur, aux actualités de l'agence, en passant par les annonces de ventes réussies et les propriétés à louer, nous vous tenons informés de tout ce qui rythme notre quotidien. Ces partages ne sont pas simplement des informations, mais des opportunités qui peuvent vous intéresser.

Chez AGI, nos réseaux sociaux ne se limitent pas à nos métiers, mais s'étendent pour vous présenter les différents événements d'entreprise et les visages de notre équipe. De la prospection, à la soirée des 70 ans d'AGI en passant par le goûter de Noël ou encore le repas du Beaujolais, AGI profite de ces moments pour renforcer la synergie entre les collaborateurs et pour vous les partager.

Durant notre année anniversaire, les 70 ans d'AGI ont été célébrés chaque lundi avec une présentation spéciale de l'un de nos collaborateurs. Les collaborateurs d'AGI deviennent les acteurs de nos publications. Leurs portraits, leurs sourires, et leurs histoires viennent compléter le tableau de qui nous sommes.

Derrière chaque bien que nous vendons, chaque location que nous facilitons, il y a une équipe dévouée, passionnée, et prête à vous accompagner à chaque étape de votre parcours immobilier. Suivez-nous sur Instagram et Facebook pour ne rien manquer de nos partages.

N'hésitez pas à scanner les différents QR CODE pour découvrir l'intégralité de nos pages !



FACEBOOK



INSTAGRAM

# “ PPPT ”

## QU'EST CE QUE LE PPPT ?

L'article 44 du projet de loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a introduit l'obligation, à compter de 2023 et de manière progressive, de faire réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) pour les immeubles en copropriété, de plus de quinze ans, à destination partielle ou totale d'habitation.

Son objectif est d'anticiper les travaux, de favoriser l'entretien, les investissements et de faciliter la réalisation des projets de rénovation énergétique dans les immeubles en copropriété.

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux doit permettre à chaque copropriété de disposer d'un outil unique répertoriant les travaux à réaliser et les opportunités énergétiques à mettre en œuvre, avec leurs coûts, leur urgence et les gains énergétiques qui en découlent.

Il doit s'agir d'un véritable outil d'aide à la prise de décision permettant de choisir et de voter un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) adapté aux besoins spécifiques de la copropriété.

Cette obligation entre en vigueur à compter de :

- 1er janvier 2023, pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots ;
- 1er janvier 2024, pour les copropriétés comprenant entre 51 et 200 lots ;
- 1er janvier 2025, pour les copropriétés comprenant moins de 51 lots.

Seule exception : les copropriétés disposant d'un Diagnostic Technique Global (DTG) ne faisant apparaître aucun besoin de travaux sur les dix années suivant son élaboration.

## QUEL EST LE RÔLE DU SYNDIC VIS-À-VIS DU PPPT ?

Le syndic doit proposer la réalisation d'un PPPT en assemblée générale puis sa mise à jour tous les 10 ans.

Le syndic doit tout d'abord inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux. Ces modalités sont votées à la majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (majorité simple).

Si le projet fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 ans, le syndic doit alors inscrire la question de l'adoption de tout ou partie du projet de PPT à l'ordre du jour de cette assemblée. Cette adoption doit être votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue).

Si l'assemblée générale n'a pas adopté tout ou partie du projet de PPT ou si la mise en œuvre de l'échéancier du PPT adopté est incertaine, le syndic devra inscrire ces questions à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes.

*En fonction de l'état de vétusté de la copropriété, l'élaboration du PPT peut être l'opportunité d'initier un projet de rénovation énergétique. En effet, lorsque le plan voté établit la possibilité pour l'immeuble de réaliser un gain énergétique de 35% minimum, la copropriété devient éligible aux SUBVENTIONS (sous certaines conditions).*

*Pour des copropriétés qui avaient, avant la réalisation de ce diagnostic, des projets de travaux, il est d'autant plus pertinent de s'y intéresser car les aides peuvent atteindre plusieurs milliers d'Euros par logement : le plafond de dépenses éligibles aux aides par appartement a été fixé à 25.000€.*

# 25 000€

C'EST LE PLAFOND DE DÉPENSES ÉLIGIBLES  
AUX AIDES PAR APPARTEMENT

# À NOS BIENS IMMOBILIERS

## EN EXCLUSIVITÉ - LILI-MARIE FRANGEUL



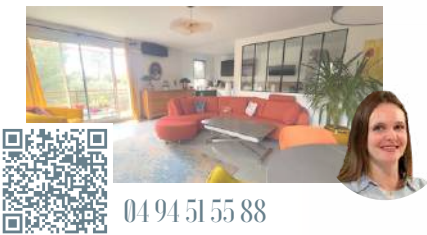
04 94 52 73 80

## SAINT-AYGULF, À DEUX PAS DE LA MER

Bel appartement de 67m<sup>2</sup>, 3 pièces, situé dans une résidence sécurisée avec ascenseur, construite en 2008. En étage élevé, il offre de belles prestations et est idéalement situé en plein cœur de Saint-Aygulf, à proximité des commerces et de la mer. Possibilité d'acquérir en option un garage double privé en sous-sol accessible par ascenseur.

340 000 € - RÉFÉRENCE 10477

## À VENDRE - CHARLOTTE HUDDLESTONE



04 94 51 55 88

## AU CŒUR D'UNE PINÈDE

Au cœur d'une pinède, superbe appartement 4 pièces de 97 m<sup>2</sup> en dernier étage avec piscine. Pièce à vivre lumineuse de 40m<sup>2</sup> avec cuisine équipée, terrasse de 18m<sup>2</sup> offrant une vue dégagée. Espace nuit : 3 chambres, 2 salles d'eau, WC indépendant. Parking extérieur privé, possibilité d'acquérir un garage en supplément.

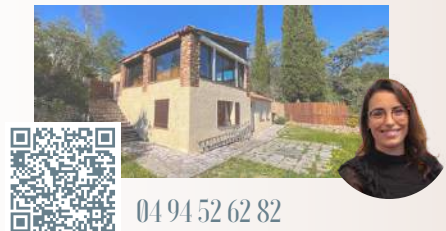
435 000 € - RÉFÉRENCE 10674

## FRÉJUS, CAPITOU DE L'ESTEREL

Maison individuelle d'environ 96m<sup>2</sup> dans un domaine sécurisé avec gardien et piscine, offrant une vue imprenable sur l'Estérel. Rez-de-chaussée : cuisine, séjour lumineux, 2 chambres, salle de bains avec WC. Rez-de-jardin : appartement à fort potentiel avec entrée, pièce de vie, salle d'eau avec WC, pièce polyvalente. Jouissance privative d'une aire au sol de 660m<sup>2</sup>, stationnement possible sur le terrain.

390 000 € - RÉFÉRENCE 10682

## À VENDRE - CHLOÉ COGONI



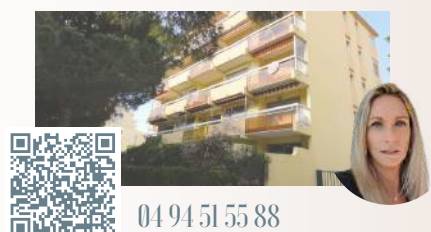
04 94 52 62 82

## FRÉJUS PLAGE

Situé à Fréjus Plage, ce studio de 22 m<sup>2</sup>, avec bail de location de 3 ans, se trouve à 50 mètres de la mer, au 3<sup>e</sup> étage avec exposition Ouest. Il se compose d'une belle pièce principale avec un lit escamotable, un coin cuisine équipé et aménagé, une salle d'eau avec WC, un grand balcon, une cave et un parking privatif sécurisé. Les locations de courte durée ne sont pas autorisées.

560€/MOIS - RÉFÉRENCE STUD/GALION

## À LOUER - TIPHAINE D'ASCANIO



04 94 51 55 88

# À NOS 70 ANNÉES

Cette année, notre agence a célébré fièrement sa septième décennie, marquant ainsi une réussite qui s'inscrit à la fois dans l'histoire familiale et professionnelle que nous avons partagée avec nos clients tout au long de ces années.

À cette occasion spéciale, et en guise de gratitude pour votre confiance et votre fidélité, nous avons organisé une tombola ouverte à l'ensemble de nos clients. Parmi les prix, figurait un voyage de plusieurs jours à New-York pour deux personnes, ainsi que d'autres cadeaux tels qu'un week-end pour deux aux Gorges de Pennafort, des coffrets de champagne et du vin.

Le tirage au sort de cette loterie a eu lieu lors de notre soirée anniversaire, le 22 septembre 2023, tenue au Château Vaudois, à Roquebrune sur Argens.

En compagnie de nos collaborateurs, de certains de nos clients privilégiés, de partenaires, et de nos amis, nous avons célébré chaleureusement cette réussite.

Cet évènement nous a permis de rappeler les valeurs et les principes fondamentaux qui structurent notre ligne de conduite au quotidien, et qui nous permettent aujourd'hui de nous inscrire dans le monde de demain sereinement.



## ANECDOTE DE LA SOIRÉE :

Alors que près de 10.000 personnes étaient invitées à participer à la tombola, quelle était la probabilité pour que le gagnant soit l'un des 300 invités le soir du tirage ? Quelle était la probabilité pour que le gagnant promette à sa compagne quelques minutes avant le tirage qu'il ferait sa demande en mariage à New-York s'il remportait le gros lot...

# ZOOM SUR DES BIENS D'EXCEPTION

## À VENDRE - EN EXCLUSIVITÉ

1 550 000 € - RÉFÉRENCE 10396

Villa début XXe siècle, entre Cannes et Saint-Tropez, 250 m de la mer, 500 m du centre-ville. 218 m<sup>2</sup> sur terrain plat de 1145 m<sup>2</sup>. Style historique, quartier calme. Rez-de-chaussée : salle à manger, cuisine, 2 chambres, salle d'eau, wc. À l'étage : 2 chambres, salle de bains, cuisine, séjour, terrasse avec vue mer. Jardin paisible de 1145 m<sup>2</sup>. Opportunité rare, emplacement exceptionnel.



ALEXANDRE D'ASCANIO

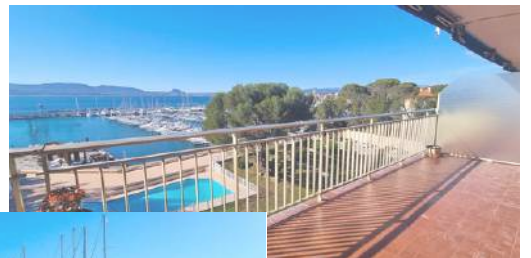
04 94 52 73 80



## EN EXCLUSIVITÉ - VUE MER

780 000 € - RÉFÉRENCE 10600

Dans une résidence avec piscine face au Port de Santa Lucia, cet appartement en étage élevé dispose d'une grande terrasse offrant une vue mer imprenable. Calme et proche des commerces, il comprend un salon/cuisine, 2 chambres, salle d'eau, toilettes indépendantes, 2 places de parking et une cave. Accès facile aux criques et aux chemins côtiers.



NATACHA CHALUBIEC

04 94 52 62 82



DEPUIS 1953

DEPUIS 1953

DEPUIS 1953

DEPUIS 1953

DEPUIS 1953

DEPUIS 1953

DEPUIS 1953

SARL au capital de 7622,45 € - 1155, Avenue de la Corniche d'Azur - 83370 SAINT-ANGULE - 663 750 406 RCS FRÉJUS - N°: CPI 8303 2016 000 006 579 délivrée par la CCI du Var - Garanties Bancaires: GALIAN Assurances - 89, rue La Boétie - 75008 Paris - TVA intracommunautaire FR 82 653 750 406

