

Cabinet D. Nardi

ADMINISTRATEURS DE BIENS : C. NARDI – A. TARPI

BUREAUX : 11, RUE GUBERNATIS – 06048 Cedex 1

COMPTABILITE : 04.92.47 71 40 – LOCATION ET GESTION LOCATIVE : 04 92 47 71 42 – VENTES: 04 92 47 71 47

**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE ORDINAIRE
DU 12/04/2017**

Syndicat des Copropriétaires

**MEYERBEER
15 BIS, RUE PRIVÉE MEYERBEER
06000 NICE**

N/Réf. : 0165/AG3566/120417/BBO

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 12/04/2017

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE DOUZE AVRIL A ONZE HEURES

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic CABINET D. NARDI par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) **Election du bureau de séance composé d'un Président, de scrutateurs et d'un secrétaire**
- 2) **Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016**
- 3) **Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2016**
- 4) **Approbation du budget prévisionnel, exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018**
- 5) **Désignation du syndic**
- 6) **Décision de maintien d'un compte bancaire séparé**
- 7) **Désignation des membres du Conseil Syndical**
- 8) **Décision de mise en oeuvre et définition des modalités d'application de l'article 14.2 de la loi n° 65-557 du 10.07.1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**
- 9) **Loi SRU : Fixation des seuils de mise en concurrence et de recours au conseil syndical**
- 10) **Ramonage des conduits de fumée**
- 11) **Rapport du Syndic sur les procédures en cours**
- 12) **Loi du 24/03/2014 article 58 L.731-1 du Code de la construction : décision de se prononcer sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global**
- 13) **A la demande de Mme KOUBI-MENARDI pour le compte de ses locataire : Décision de donner en location la courette arrière au prix de 150 € mensuel pour permettre le stockage des containers et l'installation des climatiseurs**
- 14) **Questions diverses**

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 élit son Président et procède à la composition du bureau :

PREMIERE RESOLUTION

Election du bureau de séance composé d'un Président, de scrutateurs et d'un secrétaire

Candidature de Mme PHAM au poste de Président de séance :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 34 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (34/34 tantièmes).

Candidature de M. VAUDOIS au poste de Scrutateur :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 34 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (34/34 tantièmes).

Candidature de M. TARPI au poste de Secrétaire de séance :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 34 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (34/34 tantièmes).

Après ouverture de la séance à 11 Heures 10, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Sont présents et représentés

Soit 5 copropriétaires représentant 34/109 tantièmes.

Sont absents

SCI BALMET (4), M&ME BENAMOU (11), M. BOLOGNINI Yannick (6), MLE BONO Donatella (2), M&ME BOTTONNE - SITAWI (7), MLE BREHER Marie-Isabelle (3), M. CERUTTI Paolo (1), M. CRACANA Yann (4), M. FAULKNER David (3), M&ME FERRARI Giorgio (8), IND GIOANNI (4), M. MADE Gianluca (4), M&ME MULLER Francois (2), M&ME PROBST-GUICHARD (3), M/ME RICHTER Joachim (5), M. WINKLER Kurt (8)

Soit 16 copropriétaires absents représentant 75 tantièmes.

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

DEUXIEME RESOLUTION

Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

Les comptes ont été vérifiés par les vérificateurs aux comptes régulièrement convoqués par le Syndic.

Toutes les pièces comptables ont été contrôlées et certifiées conformes aux écritures passées.

L'Assemblée Générale approuve sans réserve : en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016, comptes qui ont été adressés à chaque propriétaire.

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 34 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (34/34 tantièmes).

TROISIEME RESOLUTION

Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2016

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 34 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (34/34 tantièmes).

QUATRIEME RESOLUTION

Approbation du budget prévisionnel, exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses élaboré par le Syndic, pour l'exercice du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018 arrêté à la somme de 32.450 Euros.

L'Assemblée Générale reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente Assemblée.

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 34 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (34/34 tantièmes).

CINQUIEME RESOLUTION

Désignation du syndic

L'Assemblée Générale désigne comme Syndic la SARL NARDI représentée par l'un de ses gérants titulaire de la carte professionnelle de gestion immobilière n° CPI 0605 2016 000 009 825 délivrée le 08/07/2016 par la CCI de France avec garantie financière souscrite auprès de GALIAN.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état, et l'ensemble des autres prestations particulières ou occasionnelles prévues au contrat seront révisées chaque année le 1^{er} Janvier en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (I.R.L) du 2^{ème} trimestre.

Le présent contrat est conclu pour une durée de 36 mois.

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

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 34 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (34/34 tantièmes).

SIXIEME RESOLUTION**Décision de maintien d'un compte bancaire séparé**

- L'Assemblée Générale décide que les fonds du syndicat seront versés sur un compte bancaire séparé au nom du syndicat de copropriété ouvert auprès du CREDIT MUTUEL Nice République.

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 34 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (34/34 tantièmes).

SEPTIEME RESOLUTION**Désignation des membres du Conseil Syndical****CANDIDATURE DE M. ALEXANDRE**

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 34 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (34/34 tantièmes).

CANDIDATURE DE Mme PHAM

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 34 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (34/34 tantièmes).

En vertu de quoi l'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de Copropriété et/ou aux dispositions de l'article 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce, pour une durée de 15 mois :

Madame PHAM - Monsieur ALEXANDRE.

HUITIEME RESOLUTION**Décision de mise en oeuvre et définition des modalités d'application de l'article 14.2 de la loi n° 65-557 du 10.07.1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

Décision de mise en oeuvre et définition des modalités d'application de l'article 14.2 de la loi n° 65-557 du 10.07.1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ci-après reproduit :

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

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

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

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

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II.

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

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 2-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

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

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

L'Assemblée Générale décide d'appeler la somme de 5% du budget conformément aux dispositions de l'Art 14.2 de la Loi du 10/07/1965.

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 34 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (34/34 tantièmes).

NEUVIEME RESOLUTION

Loi SRU : Fixation des seuils de mise en concurrence et de recours au conseil syndical

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1.000 € le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1.000 € le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le Syndic est obligatoire.

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 34 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (34/34 tantièmes).

DIXIEME RESOLUTION

Ramonage des conduits de fumée

Le Syndic rappelle que le ramonage des conduits de fumée est obligatoire chaque année.

Il précise que dans le cas où l'appartement serait loué il appartient au propriétaire de s'assurer que son locataire a fait procéder à ce ramonage.

L'Assemblée Générale considère que ce travail est strictement d'ordre privatif et engage individuellement chaque Copropriétaire.

En conséquence, l'Assemblée Générale demande à chaque Copropriétaire de veiller à faire réaliser chaque année le ramonage des conduits de fumée le concernant par un professionnel dûment qualifié et assuré.

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 34 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (34/34 tantièmes).

ONZIEME RESOLUTION

Rapport du Syndic sur les procédures en cours

➤ **C/ GUEDJ**

L'expertise judiciaire est en cours.

➤ **C/ CRACANA**

Ce dossier est en cours.

DOUZIEME RESOLUTION

Loi du 24/03/2014 article 58 L.731-1 du Code de la construction : décision de se prononcer sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global

Ont voté contre : 5 copropriétaires représentant 34 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (34/34tantièmes).

TREIZIEME RESOLUTION

A la demande de Mme KOUBI-MENARDI pour le compte de ses locataire : Décision de donner en location la courette arrière au prix de 150 € mensuel pour permettre le stockage des containers et l'installation des climatiseurs

Si vote positif, mandat à donner au cabinet NARDI d'assurer la gestion de cette location moyennant un honoraire de gestion fixé à 7 % HT du montant des encaissements.

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 34 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (34/34 tantièmes).

QUATORZIEME RESOLUTION

Questions diverses

- Le Syndic indique qu'un sinistre dégât des eaux nécessite une réparation en urgence d'une zone de terrasse ; il a passé commande au devis 06 ETANCHE d'un montant de €.
Un appel de fonds sera effectué pour faire face à cette dépense.
- Le Syndic rappelle les dispositions de l'article 9-1 de la loi ALUR, qui fait désormais obligation depuis le 24 mars 2014 à chaque copropriétaire d'assurer sa responsabilité civile en qualité d'occupant ou de non occupant.
Les copropriétaires sont également informés de la forte probabilité de voir le contrat de la copropriété grevé d'une franchise au contrat collectif d'assurance, franchise qui est imputable financièrement au copropriétaire responsable d'un sinistre, cela inclus les frais de recherche de fuite et de remise en état.
Les copropriétaires sont donc invités à se rapprocher sans tarder de leur assureur habituel pour vérifier que leur contrat est adapté à la situation et le cas échéant souscrire un contrat adapté.
- Le Syndic attire l'attention des Copropriétaires sur la nécessité d'être extrêmement vigilant à surveiller l'état des façades et de lui signaler toute fissuration, tout décollement, et en général toute anomalie au niveau des façades, et ce afin d'éviter tout risque de chute d'éléments de façade sur la voie.
- Le Syndic rappelle également qu'il est absolument indispensable que chacun veille à entretenir régulièrement les évacuations d'eau, et à vérifier très soigneusement les gouttières et les zones qui pourraient être vues des fenêtres ou des balcons et qui ne seraient pas visibles depuis la rue, et ce afin de pouvoir au mieux prendre les mesures appropriées.

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 11 Heures 45

LE PRESIDENT :
Mme PHAM

LE SCRUTATEUR :
M. VAUDOIS

LE SECRETAIRE :
M. TARPI

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 de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 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. "

PHOTOCOPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL.