

# *Cabinet D. Nardi*

ADMINISTRATEURS DE BIENS : C. NARDI – A. TARPI

**BUREAUX : 11, RUE GUBERNATIS – 06048 NICE Cedex 1**

COMPTABILITE : 04.92.47 71 40 – LOCATION ET GESTION LOCATIVE : 04 92 47 71 43 – VENTES: 04 92 47 71 47

**PROCES VERBAL  
ASSEMBLEE ORDINAIRE  
DU 18/04/2018**

Syndicat des Copropriétaires

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

**N/Réf. : 0165/AG4120/180418/BBO**

## **PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 18/04/2018**

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,  
LE DIX-HUIT AVRIL A DIX 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 01/01/2017 au 31/12/2017**
- 3) **Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2017**
- 4) **Approbation du budget prévisionnel, exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019**
- 5) **Désignation des membres du Conseil Syndical**
- 6) **Loi SRU : Fixation des seuils de mise en concurrence et de recours au conseil syndical**
- 7) **Ramonage des conduits de fumée**
- 8) **rapport du Syndic sur les procédures en cours**
- 9) **Compte tenu des infiltrations constatées dans l'appartement MADE : ratification des travaux de réfection de l'étanchéité terrasse de l'appartement du dessus**
- 10) **INFORMATION (ne donnant pas lieu à un vote)**

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms et adresses de chacun des copropriétaires a été émarginée 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 M. ALEXANDRE au poste de Président de séance :

**Ont voté pour** : 6 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. ESPOSITO au poste de Scrutateur :

**Ont voté pour** : 6 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** : 6 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 10 Heures 00, 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 6 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), M. BREHER (3), M. CERUTTI Paolo (1), M. CRACANA Yann (4), M. FAULKNER David (3), M&ME FERRARI Giorgio (8), M&ME MULLER Francois (2), M/ME PHAM Van Lucie (8), M&ME PROBST-GUICHARD (3), M/ME RICHTER Joachim (5), M. WINKLER Kurt (8)

**Soit 15 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 01/01/2017 au 31/12/2017**

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 2017 au 31 décembre 2017, comptes qui ont été adressés à chaque propriétaire.

Le Syndic indique que le bail relatif à la courette n'est pas encore signé.

**Ont voté pour** : 6 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 31/12/2017**

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

**Ont voté pour** : 6 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 01/01/2019 au 31/12/2019**

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses élaboré par le Syndic, pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019 arrêté à la somme de 30.350 Euros.  
L'Assemblée Générale reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente Assemblée.

**Ont voté pour** : 6 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 des membres du Conseil Syndical**

#### **CANDIDATURE DE Mme PHAM**

**Ont voté pour** : 6 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. ALEXANDRE**

**Ont voté pour** : 6 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.

### **SIXIEME 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 800 € 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** : 6 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**

#### **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** : 6 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).**

### **HUITIEME RESOLUTION**

#### **rapport du Syndic sur les procédures en cours**

➤ **C/ GUEDJ**

Une expertise judiciaire est en cours.

➤ **C/ CRACANA**

La procédure de saisie immobilière a été engagée.

### **NEUVIEME RESOLUTION**

#### **Compte tenu des infiltrations constatées dans l'appartement MADE : ratification des travaux de réfection de l'étanchéité terrasse de l'appartement du dessus**

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré,

- décide, compte tenu des infiltrations constatées dans l'appartement MADE :

- de ratifier les travaux de réfection de l'étanchéité terrasse de l'appartement du dessus

- examine et soumet au vote les propositions suivantes :

- entreprise 06 ETANCHE

**Devis joint à la convocation**

- retient la proposition présentée par l'entreprise 06 ETANCHE prévue pour un montant de 7.453,60 € TTC.

- précise que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :

- selon les tantièmes généraux

- autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- date : 15/04/2018
  - montant : 100 %

**Ont voté pour** : 6 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).**

Conformément à l'Article 18.1 A de la loi du 10.07.1965, l'Assemblée Générale confirme que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution votée ci-dessus, s'élèvent à 322,41 €.

**Ont voté pour** : 6 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 avoir voté les travaux de la résolution précédente, le Syndic expose à l'Assemblée Générale le rôle dévolu aux intervenants suivants : Maître d'œuvre, Contrôle technique, Coordinateur SPS.  
L'Assemblée Générale décide de souscrire aux missions de maîtrise d'œuvre, contrôle technique, coordination SPS et vote :

- les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par	pour un montant de	€ TTC
- les honoraires de contrôle technique assuré par	pour un montant de	€ TTC
- les honoraires de coordonnateur SPS assuré par	dont l'intervention peut être rendue	

obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994 pour un montant de € TTC  
- donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de € TTC et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.

**Ont voté contre** : 6 copropriétaires représentant 34 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (34/34 tantièmes).**

Après avoir voté les travaux de la résolution précédente, le Syndic expose à l'Assemblée Générale l'étendue des obligations du Maître d'ouvrage relativement à la souscription de l'assurance dommage ouvrage prévue par la Loi du 4 Janvier 1978.  
L'Assemblée Générale :

- prend acte du montant de la police d'assurance dommage ouvrage rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour 1.780 € TTC.

**Ont voté pour** : 6 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**  
**INFORMATION (ne donnant pas lieu à un vote)**

Le Syndic :

- Fera figurer l'emplacement du local poubelles.
- Fera chiffrer la réparation des volets au niveau du couloir commun.
- Demandra au nettoyeur s'il est possible d'installer les poubelles dans le local technique.
- Fera effectuer la mise à jour des plaques.
- Fera réparer les zones abîmées au niveau des parties communes.
- 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.

- 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.
- 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 00**

**LE PRESIDENT :**  
M. ALEXANDRE

**LE SCRUTATEUR :**  
M. ESPOSITO

**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.**