

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
SDC 31 BOULEVARD CARLONE**

Le lundi 24 juin 2024, les copropriétaires de l'immeuble SDC 31 BOULEVARD CARLONE, situé 31 BOULEVARD CARLONE 06200 NICE, se sont réunis en Assemblée Générale sur convocations du Syndic, Cabinet MERMOZ, Gérant René CERUTTI, adressées par lettres recommandées ou remises contre émargement conformément à la loi et précisant que l'Assemblée était convoquée à 10h00 DANS LES BUREAUX DU SYNDIC 213 PROMENADE DES ANGLAIS 129 AVENUE DE LA CALIFORNIE 06200 NICE.

De la feuille de présence émargée par les participants entrant en séance, il ressort que 6 copropriétaires sur 9 sont présents ou représentés à l'ouverture de la séance totalisant 721 / 1000 tantièmes.

PRESENTS OU REPRESENTES :

Mme et/ou M : BAILET MARGUERITE (98), GRACIAS LYLIANE (207), GROPPA FRANCOISE (45), ROBERT Sylvain (214) représentant DANNIEL FREDERIC (65), WIDLOCHER Laura (92).

ABSENTS :

Mme et/ou M : FLAMENT FRANCK (62), SERIGBA Séverine (101), ZEGHLOUL Sofiane (116).

La séance est ouverte à 10h00

L'Assemblée Générale est invitée à délibérer sur les points de l'ordre du jour.

Il est ici précisé que pour les votes, on entend par unanimité, l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés ayant pris part au vote.

Pour les questions relevant de la majorité de l'article 25 lorsque celle-ci n'est pas atteinte, il est procédé à un second vote immédiat à la majorité de l'article 24, conformément à l'alinéa 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 (loi SRU du 13 décembre 2000).

| |
|----------------------|
| ORDRE DU JOUR |
|----------------------|

01 Election du Président de Séance.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance : M. ROBERT Sylvain.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant 721 / 721 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

02 Election du 1er scrutateur.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale approuve la candidature de M. BAILET Bernard en qualité de scrutateur.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 629 tantièmes.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 629 / 629 tantièmes.

N'ont pas pris part au vote : WIDLOCHER Laura (92) totalisant 92 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

03 Election du 2ème scrutateur.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale approuve la candidature de en qualité de scrutateur.

| |
|---|
| Faute de candidature, cette question n'est pas débattue. |
|---|

04 Election du Secrétaire.

Conditions de majorité de l'Article 24.

En application du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, Art. 15, le Syndic est secrétaire de séance.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 629 tantièmes.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 629 / 629 tantièmes.

N'ont pas pris part au vote : WIDLOCHER Laura (92) totalisant 92 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

05 Préliminaires.

sans vote.

- Compte rendu du Conseil Syndical :

Le Conseil Syndical précise à l'Assemblée qu'il s'est acquitté de sa mission de contrôle et d'assistance au Syndic conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

- Rapport de gestion du Syndic :

Le Syndic commente le rapport joint à la convocation. Ce document permet à tous les copropriétaires d'avoir des informations détaillées sur la gestion de l'exercice écoulé.

06 Examen et approbation des comptes (Cf livret de comptes) : Charges courantes - Travaux d'urgence.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale approuve :

- En leur forme, teneur, imputation, répartition, les comptes des charges de l'exercice écoulé, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

a) Charges courantes (annexe 3)

b) Travaux votés, travaux d'urgence (annexe 4)

c) Comptes de provisions ou d'avances (annexe 1 - annexe 5)

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 629 tantièmes.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 629 / 629 tantièmes.

N'ont pas pris part au vote : WIDLOCHER Laura (92) totalisant 92 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

07 Quitus au Syndic.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice écoulé.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 629 tantièmes.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 629 / 629 tantièmes.

N'ont pas pris part au vote : WIDLOCHER Laura (92) totalisant 92 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

08 Budgets prévisionnels (Cf livret de comptes) et périodicité.

Conditions de majorité de l'Article 24.

➤ **Pour l'exercice en cours (du 01/01/2024 au 31/12/2024).**

Montant du budget approuvé au cours de la dernière Assemblée Générale : 11 940.00 €.

L'Assemblée Générale en prend acte.

➤ **Pour l'exercice suivant (du 01/01/2025 au 31/12/2025).**

Approbation du budget pour un montant de 13 000.00 €.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel présenté par postes de dépenses, tel qu'il est joint à la convocation.

Pour chaque exercice, le budget prévisionnel est appelé en 4 échéances exigibles conformément à la loi SRU au 1er jour de chaque trimestre.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 629 tantièmes.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 629 / 629 tantièmes.

N'ont pas pris part au vote : WIDLOCHER Laura (92) totalisant 92 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

09 Information et décision de l'Assemblée Générale concernant l'augmentation des postes espaces verts, dératissage et désinsectisation pour l'exercice en cours (01/01/2024 au 31/12/2024).

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale après avoir délibéré,

- Décide d'augmenter les postes espaces verts, dératissage et désinsectisation pour un montant de 300.00 €.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant 721 / 721 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

10 Information et décision de l'Assemblée Générale concernant le financement des travaux d'urgence par prélèvement sur le Fonds ALUR.

Conditions de majorité de l'Article 25. Si la majorité requise n'est pas obtenue mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, possibilité de procéder à un second vote immédiat, à la majorité de l'article 24.

L'Assemblée Générale après avoir délibéré:

- Décide de financer les travaux d'urgence par prélèvement sur le Fonds ALUR pour un montant de 840.00 €.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant 721 / 721 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

11 Information et décision de l'Assemblée Générale concernant les travaux de remise en état des balcons côté cour arrière et de tous les volets.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Entreprises consultées :

SUD ACROBATIQUE : Devis joint à la convocation

TOUT CORDE D'ETAT (TCE) : Devis joint à la convocation

MONACRO : Devis en cours de consultation

- **Décision à prendre concernant la réalisation des travaux,**
- **Décision à prendre concernant le financement.**

L'Assemblée Générale :

- Après avoir pris connaissance des devis et délibéré,
- Décide de faire exécuter les travaux selon descriptif présenté par l'entreprise TOUT CORDE D'ETAT (TCE), pour un budget de 15 000.00 €,
- Autorise le Syndic à passer commande après avis favorable du conseil syndical.

Répartition des dépenses : Sur les tantièmes de charges générales

Financement : Par appel de fonds exceptionnel d'un montant de 15 000.00 €, fractionné en 2 échéances, exigible aux dates suivantes :

- 15 août 2024
- 15 octobre 2024

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant 721 / 721 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

12 Honoraires de gestion comptable et administrative, ainsi que pour l'incidence relative à la garantie des fonds détenus pour le compte des mandats inhérents aux travaux votés au point précédent.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale :

- Décide de fixer les honoraires du Syndic pour la gestion comptable et administrative ainsi que pour l'incidence relative à la garantie financière des fonds mandants détenus, inhérents aux travaux faisant l'objet de la résolution précédente - et en aucun cas pour le suivi technique - sont fixés à 2.5 %

Répartition des dépenses : Sur les tantièmes de charges générales

Financement : Selon modalités votées au point au point précédent.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant 721 / 721 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

13 Information et décision de l'Assemblée Générale concernant les travaux de remplacement d'une colonne montante d'eau froide vétuste en façade arrière en parallèle de la colonne d'évacuation d'eau afin de redistribuer les appartements donnant côté cuisine.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Entreprises consultées :

AQUA ENERGY : Devis joint à la convocation

D.S.M. : Devis en cours de consultation

ACRO SOLUTION : Devis en cours de consultation

SUD ACRO : Devis en cours de consultation

- **Décision à prendre concernant la réalisation des travaux,**
- **Décision à prendre concernant le financement.**

L'Assemblée Générale :

- Après avoir pris connaissance des devis et délibéré,
- Décide de faire exécuter les travaux selon descriptif présenté par l'entreprise AQUA ENERGY, pour un budget de 3 500.00 €,
- Autorise le Syndic à passer commande après avis favorable du conseil syndical.

Répartition des dépenses : Sur les tantièmes de charges générales

Financement : Par appel de fonds exceptionnel d'un montant de 3 500.00 €, fractionné en 2 échéances, exigible aux dates suivantes :

- 15 août 2024
- 15 octobre 2024

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.
Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant 721 / 721 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

14 Honoraires de gestion comptable et administrative, ainsi que pour l'incidence relative à la garantie des fonds détenus pour le compte des mandats inhérents aux travaux votés au point précédent.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale :

- Décide de fixer les honoraires du Syndic pour la gestion comptable et administrative ainsi que pour l'incidence relative à la garantie financière des fonds mandants détenus, inhérents aux travaux faisant l'objet de la résolution précédente - et en aucun cas pour le suivi technique - sont fixés à 2.5 %

Répartition des dépenses : Sur les tantièmes de charges générales
Financement : Selon modalités votées au point au point précédent.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.
Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant 721 / 721 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

15 Information et décision de l'Assemblée Générale concernant la souscription d'un contrat d'entretien des canalisations d'eaux usées et eaux vannes.

Conditions de majorité de l'Article 25. Si la majorité requise n'est pas obtenue mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, possibilité de procéder à un second vote immédiat, à la majorité de l'article 24.

Consultation :

HYDROSONIC : Devis joint à la convocation
RC CONTRACTOR : Devis en cours de consultation
ASSAINISSEMENT SERVICE : Devis en cours de consultation

Décision à prendre concernant la souscription d'un contrat d'entretien des canalisations d'eaux usées et eaux vannes,
Décision à prendre concernant le financement.

L'Assemblée Générale :

- Après avoir pris connaissance des propositions et délibéré,
- Décide de souscrire un contrat d'entretien des canalisations d'eaux usées et eaux vannes auprès de HYDROSONIC , pour un budget annuel de 682.00 €,
- Autorise le Syndic à passer commande.

Répartition des dépenses : Sur les tantièmes de charges générales
Financement : Sur le budget charges courantes de l'exercice.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.
Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant 721 / 721 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

16 Information et décision de l'Assemblée Générale concernant le recouvrement des charges.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Affaire : Syndicat des Copropriétaires c/ M. FLAMENT Franck

M. FLAMENT est débiteur de 10 159.80 € (au 09/01/2024)

L'affaire a été plaidée le 16.03.2023 et mise en délibéré au 25.05.2023 puis prorogé au 30.05.2023

Le 10.05.2023, M. FLAMENT nous adresse une demande d'échéancier de 700 euros par mois. A ce jour, aucun versement n'a été effectué.

Le 13.06.2023, Me BENHAMOU a transmis à la SCP COHEN, le jugement pour exécution.

Le 03.08.2023, la SCP COHEN nous informe que toutes les démarches pour recouvrer la créance se sont avérées vaines. Les comptes bancaires de M. FLAMENT sont débiteurs et sa solvabilité mobilière est nulle. La SCP COHEN a dressé un procès verbal de carence sur saisie vente.

Le 04.10.2023, la SCP COHEN nous informe que le locataire est M. FLAMENT Florian, fils de FLAMENT Franck, qui exploite le fond de commerce à l'enseigne PIZZA FLOFLO

Le 08.12.2023, la SCP COHEN nous informe que M. FLAMENT Florian ne s'est pas acquitté des loyers en dépit de la signification du certificat de non contestation délivré le 09.11.2023

Conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale prend acte des informations communiquées et approuve les diligences faites par le Syndic pour préserver les intérêts de la copropriété.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant 721 / 721 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

17 Information et décision de l'Assemblée Générale concernant la saisie immobilière du lot 28 appartenant à M. FLAMENT Franck dans le cadre du recouvrement de charges.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Dans le cadre de procédure engagée à l'encontre de Monsieur FLAMENT Franck, un jugement du Tribunal de Grande Instance de NICE en date du 30.05.2023 a été rendu les condamnant au paiement de la somme en principal de 5 368.15 €.

Les voies d'exécution entreprises n'ont pas permis de recouvrer la totalité de la créance qui s'élève à ce jour à la somme de 10 377.46 € en ce compris les dommages et intérêts, frais et intérêts accordés par le juge.

A ce jour la dette s'élève à la somme de 10 377.46 €

Devant cette situation la vente forcée du lot 28 dont est propriétaire Monsieur FLAMENT Franck est la dernière voie d'exécution possible à mettre en œuvre.

Compte tenu de la carence de Monsieur FLAMENT Franck dans le paiement des sommes dues au syndicat des copropriétaires, l'assemblée générale autorise le syndic à mandater tout avocat et tout huissier afin de procéder à la saisie en vue de la vente du lot 28 appartenant au débiteur et à se subroger au créancier poursuivant si nécessaire.

Pour ce faire le syndic pourra solliciter des avocats et huissiers de son choix toutes mesures utiles à la saisie notamment d'obtenir toute condamnation utile ou complémentaire à l'encontre de Monsieur FLAMENT Franck par devant quelle que juridiction que ce soit.

Compte tenu du délai nécessaire à la mise en œuvre d'une telle procédure et à son aboutissement il faut prévoir une augmentation de la dette d'environ 2 000.00 € (charges à venir, plus intérêts et frais)

En conséquence nous vous proposons la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, habilite le syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière et à se subroger si nécessaire à la vente du lot N° 28 appartenant à Monsieur FLAMENT Franck, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, s'élevant à ce jour à la somme de 10 377.46 euros auxquels s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant 721 / 721 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

18 Information et décision de l'Assemblée Générale concernant la fixation du montant de la mise à prix du lot 28 faisant l'objet de saisie immobilière.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale des copropriétaires ayant habilité le syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière du lot 28 appartenant à Monsieur FLAMENT Franck, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, est tenue de fixer le montant de la mise à prix. Il est rappelé à cet égard, que dans l'hypothèse où il n'y aurait aucun adjudicataire, le syndicat des copropriétaires deviendrait d'office adjudicataire.

Le syndic conseille de fixer cette mise à prix à un montant suffisamment faible pour éviter tout risque à ce sujet et un montant suffisamment attractif de nature à attirer un grand nombre d'enchérisseur.

En effet, la valeur du bien sera fonction de son état et de son occupation au jour de la vente qui sont autant de critères non maîtrisés à ce jour.

L'Assemblée générale fixe le montant de la mise à prix des lots à la somme minimum de 25 000.00 euros. Il est rappelé à cet égard, que dans l'hypothèse où il n'y aurait aucun adjudicataire, le syndicat des copropriétaires deviendrait d'office adjudicataire.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant 721 / 721 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

19 Information et décision de l'Assemblée Générale concernant la constitution d'une provision spéciale pour couvrir les honoraires, émoluments et frais de procédure.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale après avoir délibéré,

- Décide de constituer d'une provision spéciale d'un montant de 3 000.00 €.

Répartition des dépenses : Sur les charges générales.

Financement : Par appel de fonds exceptionnel d'un montant de 3 000.00 €, fractionné en 2 échéances, selon échéancier ci-dessous :

- 15 août 2024
- 15 octobre 2024

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant 721 / 721 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

20 Révocation de la résolution n° 4.2 de l'Assemblée générales du 30.03.2026 relative à la constitution d'une avance pour pallier au manque de trésorerie générée par le défaut de paiement de M. FLAMENT (Art. 25/Art. 25.1).

Conditions de majorité de l'Article 24.

Pour le bon ordre du dossier, il convient de révoquer cette résolution.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du dossier et délibéré,

- Décide de révoquer la résolution n° 4.2 de l'Assemblée générale du 30/03/2016 relative à la constitution d'une avance pour pallier au manque de trésorerie générée par le défaut de paiement de M. FLAMENT :

4.2) Constitution d'une avance pour pallier au manque de trésorerie générée par le défaut de paiement de M. FLAMENT (Art. 25/Art. 25.1) :

∅ Pour éviter la mise en œuvre de la procédure pour les copropriétés en difficultés (désignation d'un mandataire AD HOC),

Décision à prendre concernant la constitution d'une avance pour pallier au manque de trésorerie générée par le défaut de paiement de M. FLAMENT,

Montant à fixer,

Décision à prendre concernant le financement.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

- Décide de constituer une avance d'un montant de 9.000,00 € pour pallier au manque de trésorerie généré par le défaut de paiement de M. FLAMENT.

Répartition des dépenses : Sur les charges générales.

Financement : Par appel de fonds exceptionnel d'un montant de 9.000,00 €, fractionné en 3 échéances, exigibles aux dates suivantes :

- 15 Avril 2016
- 1er Juillet 2016
- 1er Octobre 2016.

Votent contre : Néant

S'abstiennent : Néant

Votent pour : 745/1.000 tantièmes

Résolution approuvée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés (Art. 25).

➤ **Décide d'annuler la provision constituée.**

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant 721 / 721 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

21 Information et décision de l'Assemblée Générale concernant la constitution d'une avance pour créance douteuse dans l'attente de l'aboutissement de la procédure de recouvrement à l'encontre de M. FLAMENT.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale après avoir délibéré,

- Décide la constitution d'une avance de trésorerie pour créance douteuse concernant la dette de M. FLAMENT pour un montant de 12 000,00 €

Dont 9 000,00 € par compensation sur l'avance de trésorerie issue du point précédent,

Le surplus soit 3 000,00 € par appels de fonds selon modalités ci-après .

Répartition des dépenses : Sur les charges générales.

Financement : Par appel de fonds exceptionnel d'un montant de 3 000,00 €, fractionné en 2 échéances, selon échéancier ci-dessous :

- 15 août 2024
- 15 octobre 2024

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 721 tantièmes.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant 721 / 721 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

22 Information et décision de l'Assemblée Générale concernant la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) incluant le Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conditions de majorité de l'Article 24.

Voir document Service-Public.fr joint à la convocation

Commentaire :

La mise en place du PPT deviendra obligatoire pour les copropriétés comprenant 50 lots (à usage de logements, de bureaux ou de commerces) maximum à compter du 1er janvier 2025.

Ce dossier permet de lister les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et notamment en matière de performance énergétique.

Bureaux d'études consultés :

VAN DE PERRE : Grille tarifaire jointe à la convocation,

WIINERGY : Grille tarifaire jointe à la convocation.

AE THERM / BET BEL AIR : Grille tarifaire jointe à la convocation,

- **Décision à prendre concernant l'établissement du PPT,**
- **Décision à prendre concernant le financement.**

En cas d'accord de l'Assemblée Générale, des devis personnalisés seront sollicités.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des propositions des bureaux d'études et délibéré :
- Décide de faire réaliser le PPPT par le bureau d'études VAN DE PERRE pour un budget de 1 000.00 €,
- Autorise le Syndic à passer commande,
- Décide de financer cette réalisation comme suit :

Répartition des dépenses : Sur les tantièmes de charges générales.

Financement : par prélèvement sur le « Fonds travaux Alur ».

Vote(nt) **ABSTENTION** : **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 721** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **92 / 721** tantièmes.
WIDLOCHER Laura (92),

Vote(nt) **POUR** : **5** copropriétaire(s) totalisant **629 / 721** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

23 Dérogation à accorder au Conseil Syndical sur l'obligation qui lui est faite de mettre en concurrence régulièrement plusieurs contrats de Syndic sans préjudice pour les copropriétaires de présenter une candidature.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Si la majorité requise n'est pas obtenue mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, possibilité de procéder à un second vote immédiat, à la majorité de l'article 25-1.

Les contrats de Syndic renouvelés après le 1er juillet 2015 doivent se conformer au contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 10 mars 1967, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015.

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'article 88 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 précise :

Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée .

Dispense à accorder au Conseil Syndical sur l'obligation qui lui est faite de mettre en concurrence régulièrement plusieurs contrats de Syndic.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de dispenser le Conseil Syndical de l'obligation qui lui est faite de mettre en concurrence régulièrement plusieurs contrats de Syndic.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 721** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 721** tantièmes.

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **721 / 721** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

24 Echange sur la vie de la copropriété.

sans vote.

Demandes et/ou suggestions des copropriétaires.

Aucune autre demande n'est formulée

Informations du Syndic aux Copropriétaires, notamment :

☞ Conseil Syndical :

Le Conseil Syndical a été élu le 16/03/2022 pour une durée de 3 ans.

Il est constitué de Mme BAILET Marguerite, Mme GRACIAS Lyliane et M. ROBERT Sylvain

☞ Diffusion du Procès-verbal :

Depuis toujours attaché au service client, nous avons maintenu l'envoi papier du procès-verbal :

- Par lettre recommandée aux copropriétaires défaillants conformément à la loi
- Pour les autres copropriétaires, par lettre simple.

Afin de limiter les frais postaux et s'inscrire dans l'évolution de la société, le procès-verbal, déjà disponible sur notre site, sera diffusé par voie numérique à l'ensemble des copropriétaires ayant approuvé toutes les résolutions.

Sur simple demande, un exemplaire papier pourra être adressé par voie postale.

☞ Règlement des charges :

Le syndic rappelle que chaque copropriétaire dispose gratuitement d'un accès à de nombreuses informations directement sur le site du cabinet notamment concernant la situation comptable.

Il est aussi possible de procéder aux règlements via un site extranet sécurisé à l'adresse www.cabinet-mermoz-nice.fr

Le règlement des appels de fonds peut aussi être effectué :

- Par prélèvement automatique qui permet de mensualiser le règlement des Appels de Fonds et d'éviter tout retard ou erreur d'enregistrement des règlements.
- Par virement, il convient avant toute autre information de rappeler impérativement la référence copropriétaire (numéro à 8 chiffres figurant en haut à gauche des Appels de fonds).

☞ Information générales :

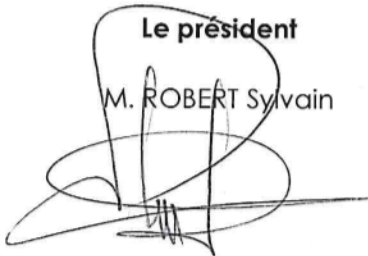
- Information des Copropriétaires résidents et Copropriétaires Bailleurs afin de prendre connaissance des nouvelles dispositions en matière de liaison Audiovisuelle, en vertu de la loi n° 2007 du 5 mars 2007 relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur (J.O. du 7 mars 2007).
- L'immeuble est raccordé à la fibre optique
- L'immeuble est desservi par l'ADSL
- L'immeuble dispose d'une antenne collective permettant de recevoir la TNT.

- Date de la prochaine Assemblée Générale : Dans les 6 mois de la cloture des comptes, selon date à convenir avec le Conseil Syndical, de préférence en matinée.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 11h20 .

Le président

M. ROBERT Sylvain



Les scrutateurs

M. BAILET Bernard



Le secrétaire

Le Syndic
Cabinet MERMOZ

