

**COPROPRIETE**  
**« SDC 31 BOULEVARD CARLONE »**

**PROCES VERBAL**  
**DE L'ASSEMBLEE GENERALE**  
**DU MERCREDI 16 MARS 2022**

N.B. A l'attention des Copropriétaires défaillants ou opposants :

**Article 42**

Modifié par [LOI n°2018-1021](#) du 23 novembre 2018 - art. 213

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois, mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

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

Le mercredi 16 mars 2022, 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 17h20 DANS LES BUREAUX DU SYNDIC 213 PROMENADE DES ANGLAIS 129 AVENUE DE LA CALIFORNIE 06 200 NICE.

De la feuille de présence émargée par les participants entrant en séance, il ressort que 4 copropriétaires sur 8 sont présents ou représentés à l'ouverture de la séance totalisant 680 / 1000 tantièmes.

**PRESENTS OU REPRESENTES :**

BAILET MARGUERITE (98) représenté(e) par BAILET Bernard - GRACIAS LYLIANE (323) représentant GROppo FRANCOISE (45) - ROBERT Sylvain (214).

**ABSENTS :**

DANNIEL FREDERIC (65), FLAMENT FRANCK (62), SERIGBA Séverine (101), WIDLOCHER Laura (92).

La séance est ouverte à 17 heures 15.

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.

<b>ORDRE DU JOUR</b>
----------------------

**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 / 680** tantièmes.  
Vote(nt) CONTRE :            **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 680** tantièmes.  
Vote(nt) POUR :                **4** copropriétaire(s) totalisant **680 / 680** 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 Mme GRACIAS LYLIANE en qualité de scrutatrice.

Vote(nt) ABSTENTION :      **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 680** tantièmes.  
Vote(nt) CONTRE :            **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 680** tantièmes.  
Vote(nt) POUR :                **4** copropriétaire(s) totalisant **680 / 680** tantièmes.

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

### **03 Election du 2ème 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 / 680** tantièmes.  
Vote(nt) CONTRE : **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 680** tantièmes.  
Vote(nt) POUR : **4** copropriétaire(s) totalisant **680 / 680** tantièmes.

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

### **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 / 680** tantièmes.  
Vote(nt) CONTRE : **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 680** tantièmes.  
Vote(nt) POUR : **4** copropriétaire(s) totalisant **680 / 680** tantièmes.

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

### **05 Préliminaires.**

- 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 / 680** tantièmes.  
Vote(nt) CONTRE : **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 680** tantièmes.  
Vote(nt) POUR : **4** copropriétaire(s) totalisant **680 / 680** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité 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 / 680** tantièmes.  
Vote(nt) CONTRE : **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 680** tantièmes.  
Vote(nt) POUR : **4** copropriétaire(s) totalisant **680 / 680** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité 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 01/01/2022 au 31/12/2022 :**

Montant du budget approuvé au cours de la dernière Assemblée Générale : 10 940.00 €.  
L'Assemblée Générale en prend acte.

### **Pour l'exercice suivant du 01/01/2023 au 31/12/2023 :**

Approbation du budget pour un montant de 10 940.00 €.

Pour l'exercice suivant, 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 / 680 tantièmes.  
Vote(nt) CONTRE : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 680 tantièmes.  
Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 680 / 680 tantièmes.

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

## **09 Information et décision de l'Assemblée Générale concernant l'ouverture d'un compte sur livret A.**

*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.*

Autorisation à donner au Syndic de procéder à l'ouverture d'un compte sur livret.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à ouvrir un compte sur livret au nom du Syndicat, pour y placer les fonds correspondants au Fonds de Prévoyance ou à l'Avance Permanente de Trésorerie, si la situation financière du Syndicat le permet, dont les intérêts reviendront au Syndicat des copropriétaires.

Vote(nt) ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 1000 tantièmes.  
Vote(nt) CONTRE : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 1000 tantièmes.  
Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 680 / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

## **10 Election du Syndic : Candidature du Cabinet MERMOZ, conformément au contrat de Syndic joint à la convocation.**

*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.*

Approbation du contrat de Syndic.

L'Assemblée Générale :

- Approuve le contrat de Syndic joint à la convocation, pour une durée de 3 ans.
- Donne mandat au Président de séance pour signer le contrat.

Vote(nt) ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 1000 tantièmes.  
Vote(nt) CONTRE : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 1000 tantièmes.  
Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 680 / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

## **11 Modalités de contrôle des comptes.**

*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.*

L'Assemblée Générale décide que les copropriétaires le souhaitant pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges.

1- Le dernier jour ouvré avant l'Assemblée Générale. Les copropriétaires intéressés devront prendre rendez-vous avant consultation.

2- En dehors de cette date, lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

L'Assemblée Générale approuve cette décision.

Vote(nt) ABSTENTION :      **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) CONTRE :          **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) POUR :              **4** copropriétaire(s) totalisant **680 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

## **12 Election du Conseil Syndical (Art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 et le Chapitre IX du Règlement de Copropriété).**

*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.*

Désignation des membres du Conseil Syndical, pour une durée de 3 ans.

Examen des candidatures.

Sont candidats :

- Mme BAILET Marguerite.
- Mme GRACIAS Lyliane.
- M. ROBERT Sylvain.

Il est procédé à un vote séparé pour chacune des candidatures.

### **Candidature de Mme BAILET Marguerite**

Vote(nt) ABSTENTION :      **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) CONTRE :          **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) POUR :              **4** copropriétaire(s) totalisant **680 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

- Mme BAILET Marguerite est élue en qualité de membre du Conseil Syndical.

### **Candidature Mme GRACIAS Lyliane**

Vote(nt) ABSTENTION :      **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) CONTRE :          **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) POUR :              **4** copropriétaire(s) totalisant **680 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

- Mme GRACIAS Lyliane est élue en qualité de membre du Conseil Syndical.

### **Candidature de M. ROBERT Sylvain**

Vote(nt) ABSTENTION :      **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) CONTRE :          **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) POUR :              **4** copropriétaire(s) totalisant **680 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
- M. ROBERT Sylvain est élu en qualité de membre du Conseil Syndical.

### **13 Montant des marchés à partir duquel la consultation de plusieurs entreprises est obligatoire.**

*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.*

En application de l'article 21 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi SRU N° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

- Pour mémoire, montant alloué précédemment : 500.00 €

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1.000,00 € le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation de plusieurs entreprises est obligatoire.

Vote(nt) ABSTENTION :      **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 1000** tantièmes.  
Vote(nt) CONTRE :            **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 1000** tantièmes.  
Vote(nt) POUR :                **4** copropriétaire(s) totalisant **680 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

### **14 Montant des marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.**

*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.*

En application de l'article 21 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi SRU N° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

- Pour mémoire, montant alloué précédemment : 500.00 €

L'Assemblée Générale décide de fixer à 500,00 € le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le Syndic est obligatoire.

Vote(nt) ABSTENTION :      **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 1000** tantièmes.  
Vote(nt) CONTRE :            **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 1000** tantièmes.  
Vote(nt) POUR :                **4** copropriétaire(s) totalisant **680 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

### **15 Montant maximum accordé au Conseil Syndical pour engager des travaux (pour commande de marchés et travaux et contrats de fourniture).**

*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.*

En application de l'article 21 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi SRU N° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

- Pour mémoire, montant alloué précédemment : 500.00 €

L'Assemblée Générale décide de fixer à 500.00 € le montant maximum accordé au Conseil Syndical pour engager des travaux (pour commande de marchés et travaux et contrats de fourniture).

Vote(nt) ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 1000 tantièmes.  
Vote(nt) CONTRE : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 1000 tantièmes.  
Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 680 / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

## **16 Information et décision de l'Assemblée Générale concernant les litiges et procédures. Recouvrement des charges M. FLAMENT**

*Condition de majorité de l'article sans vote.*

Le dossier a été confié à Me MAIGNE en date du 01/09/2020 qui a procédé à une assignation par voie de référé. L'action n'a pu prospérer. Me MAIGNE s'est déporté du dossier. Nous l'avons confié à Me BENHAMOU Marcel aux fins d'engager une action avec déchéance du terme.

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.

## **17 Echange sur la vie de la copropriété.**

Demandes et/ou suggestions des copropriétaires.

- Rappeler la nécessité d'entretien des volets et envisager un remplacement groupé.

Informations du Syndic aux Copropriétaires, notamment :

- Pour mémoire :

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](http://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).

- Transfert des colonnes montantes sur le réseau public :  
Le transfert a été validé par ENEDIS le 24 novembre 2020.

- 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).

Pour information :

- 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.

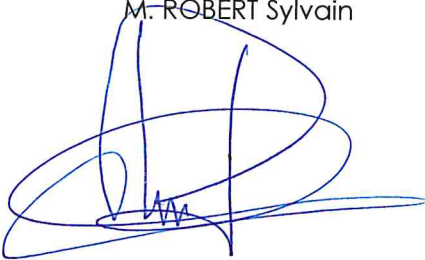
- Date de la prochaine Assemblée Générale :

Date retenue : Dans les six mois de la clôture des comptes de préférence courant mars selon date à convenir.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 17 heures 55.

**Le président**

M. ROBERT Sylvain

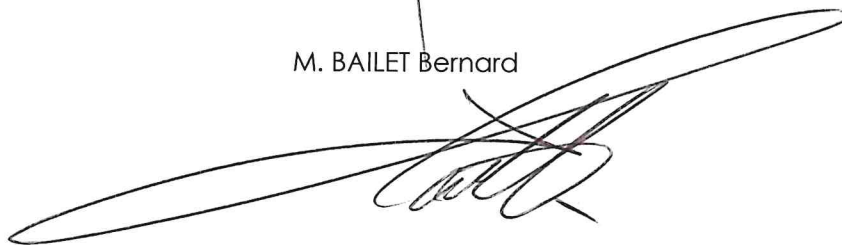


**Les scrutateurs**

Mme GRACIAS LYLIANE



M. BAILET Bernard



**Le secrétaire**

LE SYNDIC  
Cabient MERMOZ  
René CERUTTI

