

## COPROPRIETE « SDC 31 BOULEVARD CARLONE »

### PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU JEUDI 16 MARS 2023

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 jeudi 16 mars 2023, 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 17h30 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 6 copropriétaires sur 8 sont présents ou représentés à l'ouverture de la séance totalisant 834 / 1000 tantièmes.

**PRESENTS OU REPRESENTES :**

Mme et/ou M : BAILET MARGUERITE (98) représenté(e) par BAILET Bernard - FLAMENT FRANCK (62) - GRACIAS LYLIANE (323) représentant GROppo FRANCOISE (45) - ROBERT Sylvain (214) - WIDLOCHER Laura (92).

**ABSENTS :**

Mme et/ou M : DANNIEL FREDERIC (65), SERIGBA Séverine (101).

La séance est ouverte à 17 heures 40.

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(e) de séance : M. ROBERT Sylvain.

Vote(nt) **ABSTENTION** :           0 copropriétaire(s) totalisant **0 / 834** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** :                1 copropriétaire(s) totalisant **62 / 834** tantièmes.  
  FLAMENT FRANCK (62).  
Vote(nt) **POUR** :                    5 copropriétaire(s) totalisant **772 / 834** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité 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 scrutateur.

Vote(nt) **ABSTENTION** :           0 copropriétaire(s) totalisant **0 / 834** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** :                1 copropriétaire(s) totalisant **62 / 834** tantièmes.  
  FLAMENT FRANCK (62).  
Vote(nt) **POUR** :                    5 copropriétaire(s) totalisant **772 / 834** 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 Melle WIDLOCHER Laura en qualité de scrutateur.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 834 tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 62 / 834 tantièmes.  
FLAMENT FRANCK (62).  
Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 772 / 834 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité 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 / 834 tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 62 / 834 tantièmes.  
FLAMENT FRANCK (62).  
Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 772 / 834 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité 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 / 834 tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 62 / 834 tantièmes.  
FLAMENT FRANCK (62).  
Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 772 / 834 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 / 834 tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 62 / 834 tantièmes.  
FLAMENT FRANCK (62).  
Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 772 / 834 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 01/01/2023 au 31/12/2023 :

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 01/01/2024 au 31/12/2024 :

Approbation du budget pour un montant de 11 940.00 €.

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 / 834 tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 62 / 834 tantièmes.  
FLAMENT FRANCK (62).  
Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 772 / 834 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

### **09 Information et décision de l'Assemblée Générale concernant la souscription d'un contrat d'entretien des espaces verts.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

#### Consultation :

KILLIAN'S GARDEN : Devis joint à la convocation

MEGE JENE : Devis joint à la convocation

- **Décision à prendre concernant la souscription d'un contrat d'entretien du jardin.**
- **Décision à prendre concernant le financement.**

L'Assemblée Générale :

- Après avoir pris connaissance des propositions et délibéré,
- Décide de ~~souscrire un contrat~~ [confier] l'entretien des espaces verts auprès de **KILLIAN'S GARDEN**, pour un budget annuel de **360.00 €**,
- 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 / 834 tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 62 / 834 tantièmes.  
FLAMENT FRANCK (62).  
Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 772 / 834 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

### **10 Information et décision de l'Assemblée Générale concernant le projet de travaux de ravalement de façade.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Rapport de l'étude effectué par l'entreprise EOL TRAVAUX

#### Commentaire :

Le maître d'oeuvre a été consulté avec la mission d'établir un descriptif quantitatif des travaux à réaliser suite à la chute des enduits en façade.  
les problèmes principaux ont été constatés en façade côté jardin.

Pour permettre à la copropriété de s'organiser sur le long terme le maître d'oeuvre a pris soin de calculer le coût d'un ravalement pour chacune des façades, en proposant aussi des options de sorte à pouvoir choisir l'investissement à réaliser.

L'Assemblée Générale est appelée à faire provisionner un budget si le projet de travaux est voté favorablement.

Une mise en concurrence sera donc effectuée sur la base des travaux votés.

Décision à prendre concernant la réalisation des travaux,  
Décision à prendre concernant la constitution d'une provision spéciale.

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

~~Décide de faire exécuter les travaux de ravalement de façade selon descriptif de l'entreprise EOL TRAVAUX, pour un budget de ..... €~~

~~Décide de constituer une provision spéciale en vue de la réalisation des travaux.~~

~~Mandate le syndic pour la réalisation des devis.~~

~~Répartition des dépenses : Sur les tantièmes de charges générales.~~

~~Financement : Par appel de fond exceptionnel d'un montant de ..... € fractionné en .... échéance(s) exigible aux dates suivantes : .....~~

### Décide de reporter l'examen de cette question.

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

Conditions de majorité de l'Article 24.

Affaire : Syndicat des Copropriétaire c/ M. FLAMENT Franck

M. FLAMENT Franck est débiteur de 8 707.57 € au jour de l'envoi de la convocation.

Le dossier a été confié à Me Marcel BENHAMOU pour assignation.

L'Affaire est fixée au 16 Mars 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 / 834 tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 62 / 834 tantièmes.  
FLAMENT FRANCK (62).  
Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 772 / 834 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

## 12 Echange sur la vie de la copropriété.

Demandes et/ou suggestions des copropriétaires :

- Faire réparer le decollement d'enduit apparaissant en facade coté NORD (entre 2eme et 3eme étage).
- Faire une consultation pour remplacer la colonne d'alimentation d'eau coté SUD (jardin) - à réaliser en facade - avec la reprise des 5 branchements, en remplacement de la canalisation existante qui a été abandonnée.

Le financement sera assuré par prélèvement sur les avances du syndicat, et le reliquat par appel de fonds extraordinaire dans le cadre des travaux d'urgence.

- Faire réparer la fuite sur le collecteur horizontal posé sur le mur coté SUD/EST.

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](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).

∅ 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

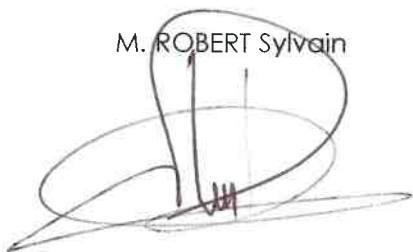
- L'immeuble est desservi par l'ADSL

- Date de la prochaine Assemblée Générale : Dans les 6 mois de la clôture des comptes, selon date à convenir de préférence 2eme quinzaine du mois de mars.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18 h 45.

**Le président**

M. ROBERT Sylvain



**Les scrutateurs**

Mme GRACIAS LYLIANE



Melle WIDLOCHER Laura



**Le secrétaire**

LE SYNDIC  
Cabinet MERMOZ

