

ADMINISTRATEUR DE BIENS - SYNDIC - GERANCE – LOCATIONS

Gérant : Patrick MANGANELLI

Réception/Standard	Nadège CHAMPETIER	04-93-34-23-24
Gestion Syndic	Catherine PEREIRA	04-93-34-01-06
Comptabilité	Véronique MARTIN	04-93-34-24-93
Comptabilité	Chantal BESSON	04-93-34-24-94
Gestion Locative	Rachel SCHNEIDER	04-93-64-49-02
Transactions	Jean-Luc KNAFO	04 93 34 23 25

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

LE SYLVANA

**72, boulevard WILSON
06600 ANTIBES**

Les copropriétaires de l'immeuble **LE SYLVANA**, sis 72, boulevard WILSON - - 06600 ANTIBES, se sont réunis en Assemblée Générale le

Mercredi 7 Juin 2023 à 17 heures

Salle de réunion du Syndic
RESIDENCE MAS DE TANIT
GALERIE COMMERCIALE
CHEMIN DE TANIT
06160 JUAN LES PINS

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater

PRESENTS : 23 copropriétaires représentant 28833 sur 100251 tantièmes, soit :

ACQUADRO VICTOR (1157), APREA Monique (2896), ARMAS Patrice (1489), BOCCHINO P/SCI (6140), BOUHLEL Hilmi (671), EUGENIE Alain ou DENIS Eliane (538), FERNANDES Jeffrey (447), HUSSON Bernard (2595), SUCCESSION LOFFREDO Barthélémy (865), LOFFREDO (692), NARCISSO Jessica (785), PAILLERON N. (992), RAIMONDEAU Pierrette (703), SARFATI Philippe (550), SARFATI Philippe (657), SARFATI Philippe (1044), SARFATI Philippe (1015), SARFATI Philippe (640), THOUY Edgard (2800), TRASTOUR Denise (751), LES TROIS FLEURS (756), TROIS FLEURS (627), ZWIERZYNSKA-FERNANDES Yo (23).

Dont :

Sur place : 23 copropriétaires représentant 28833 sur 100251 tantièmes, soit :

ACQUADRO VICTOR (1157), APREA Monique (2896), ARMAS Patrice (1489), BOCCHINO P/SCI (6140), BOUHLEL Hilmi (671), EUGENIE Alain ou DENIS Eliane (538), FERNANDES Jeffrey (447), HUSSON Bernard (2595), SUCCESSION LOFFREDO Barthélémy (865), LOFFREDO (692), NARCISSO Jessica (785), PAILLERON N. (992), RAIMONDEAU Pierrette (703), SARFATI Philippe (550), SARFATI Philippe (657), SARFATI Philippe (1044), SARFATI Philippe (1015), SARFATI Philippe (640), THOUY Edgard (2800), TRASTOUR Denise (751), LES TROIS FLEURS (756), TROIS FLEURS (627), ZWIERZYNSKA-FERNANDES Yo (23)

Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant 0 sur 100251 tantièmes.

Votants par correspondance : 0 copropriétaire représentant 0 sur 100251 tantièmes.

REPRESENTES : 29 copropriétaires représentant 23883 sur 100251 tantièmes, soit :

AUDAIN Nicolas (418) représenté(e) par APREA, BEAL Maurice (890) représenté(e) par APREA, BENISVY Saul (1480) représenté(e) par BOCCHINO, BOISSIERE Sylvie ép. BESSE (498) représenté(e) par BESSE GIRARD, BOILEAU Grégory (841) représenté(e) par EUGENIE, BOISGIBAUT A (1397) représenté(e) par EUGENIE, BOUCHAREB Fatma (326) représenté(e) par APREA, DUMAS Béatrice (535) représenté(e) par APREA, FARMER Mark ou Jean Ellen (928) représenté(e) par EUGENIE, JACOB Eliane (63) représenté(e) par APREA, SUCCESSION LE GALL (1018) représenté(e) par METIVIER, LESPART Alain (1034) représenté(e) par APREA, LIGARD (1337) représenté(e) par EUGENIE, LORIDAN Sabine (894) représenté(e) par SARFATI, MAGRE Patrice (1244) représenté(e) par THOUY, MAIRIE D'ANTIBES (631) représenté(e) par THOUY, MISTELBERGER (600) représenté(e) par THOUY, DESHAYES Francis (1661) représenté(e) par APREA, PEYRAT Alain (755) représenté(e) par THOUY, POMMIER - IMPERATO Marie-Franc (1056) représenté(e) par EUGENIE, REMOND jacqueline (78) représenté(e) par APREA, RIPAUT (1043) représenté(e) par THOUY, ROQUE Jean-Michel (867) représenté(e) par BOCCHINO, SAADA béatrice (575) représenté(e) par THOUY, SIMONCINI THIERRY (466) représenté(e) par THOUY, THOREL FREDERIC (1200) représenté(e) par THOUY, TILLEULS (699) représenté(e) par APREA, VISINO Sylvia (473) représenté(e) par APREA, SCI WILSON 72 (876) représenté(e) par THOUY.

ABSENTS : 68 copropriétaires représentant 47535 sur 100251 tantièmes, soit :

ABBE Marie Christine (1704), AGAPOV (402), AGRESTA Solange (482), AIME Laurent (974), ALLEN Terrence ou Isabelle (885), ALMGREN K. ou TIETAVAINEN T. (839), AVELLANEDA Antony et Marielle (442), BERMUDEZ A et BERRET C (685), BOHN Jean C/O ATIAM (384), BOIS ou REUTLINGER (538), BORGEL Norman/MJID Aouat (997), BOUFFIL Eric (403), CAPELLI (775), CIMIERI Francesco (912), SCI LE CLO DE ROSI (520), COMTE Anaïs (560), CORDIER ou DE MENECH (849), DA SILVA David ou JEAN Vanessa (418), DESPOIX C/O CENTURY 21 (759), DOREL-PILLON (892), DOUAS Amel (787), EL ALLAOUI Kacem (877), FERROUILLAT Dominique & Carole (472), GERMANIQUE R. (826), GOETTELMMANN ou MANDELBAUM (568), GORETTI André (31), GREBEL Georges (266), GREBEL Georges (1111), HADDOU (496), HEISLER Jean-Marie & Sandrine (912), HISSEY Andrew (805), HYJAZI COTE D AZUR (605), KOROVKIN (730), LANKAR Johann (428), LATTARD Robert (63), LEONELLI Sabine (912), LLABRES VIGNONE (449), LOPEZ J-P ou TITH R (751), LOUVEAU E ou CHAPELLE S (63), SCI LUCILE (752), MADI Charbel (474), MAGRE (31), MAUGE Fabrice (833), MAZZONI Rolando/MARCHESE (313), MEYNIEUX (544), NIBOYET Chantal (710), NYC (707), SCI OLYMPE C/O Mme BRENO (988), ORY Jules (408), PEIZERAT Viviane (770), PERIAN Claude (908), PERUZZI Corinne (835), PICHOT Colette (5231), PICHOT Antoine (817), RAKOTOARIVELO Stephen (767), RAOUX Dominique (781), RIBIER (329), ROBLOT Paul et Jeannine (63), RUIZ Andres (547), SCHUTZ Bouchra c/o SCI L (1057), SIMONPIERI Louise (514), SOMERS (394), TANTOT Jean Marc (94), TOCCI Kofi (578), TOUPIE Fernand ou Dominique (382), URBANO Mattéo (802), VINOT Dominique (663), WILLIAMS Olivier (671).

Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité, à l'unanimité des présents et représentés, de **Présidente de séance** Mme EUGENIE

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 52 votants soit 52716 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (52716/52716 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

L'Assemblée Générale nomme, à l'unanimité des présents et représentés, en qualité de **Scrutateur M. BOCCHINO**

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 52 votants soit 52716 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (52716/52716 en voix). (Article 24)

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme, à l'unanimité des présents et représentés, en qualité de **Secrétaire de séance** M. MANGANELLI - LACROIX IMMOBILIER

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 52 votants soit 52716 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (52716/52716 en voix). (Article 24)

Point 04 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2022

Mmes APREA et EUGENIE, Membres du Conseil Syndical, ont procédé à la vérification des comptes et ne font pas d'aucune remarque particulière.

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 et de la situation financière au 31/12/2022 adressés à chaque copropriétaire, approuve, à l'unanimité des présents et représentés, les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 241 455.53 euros.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 50 votants soit 51159 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- Se sont abstenus : 2 votants soit 1557 tantièmes.
SUCCESSION LOFFREDO Barthélémy(865), LOFFREDO(692).

La résolution est adoptée (51159/51159 en voix). (Article 24)

Point 05 : Quitus au syndic pour sa gestion du 01/01/2022 au 31/12/2022

L'Assemblée Générale des copropriétaires donne quitus au Cabinet LACROIX IMMOBILIER pour sa gestion au cours de l'exercice 01/01/2022 au 31/12/2022, à l'unanimité des présents et représentés.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 52 votants soit 52716 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (52716/52716 en voix). (Article 24)

Point 06 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 d'un montant de 239 890.00 euros.

L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des présents et représentés, le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 239 890.00 euros.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 51 votants soit 51472 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 1244 tantièmes.
MAGRE Patrice(1244) représenté par THOUY.

La résolution est adoptée (51472/51472 en voix). (Article 24)

Point 07 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 d'un montant de 239890.00 euros.

L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des présents et représentés, le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 239 890.00 euros.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 51 votants soit 51472 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 1244 tantièmes.
MAGRE Patrice(1244) représenté par THOUY.

La résolution est adoptée (51472/51472 en voix). (Article 24)

Point 08 : Désignation du Cabinet LACROIX IMMOBILIER selon les modalités du contrat joint et désignation du président de séance pour signer le contrat de syndic

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme, à la majorité des présents et représentés, en qualité de syndic le Cabinet LACROIX IMMOBILIER représenté par M. MANGANELLI, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 0605 2016 000 012 055 délivrée par la CCI de NICE, Garantie financière assurée par la Monte Paschi Banque. Le syndic est nommé pour une durée de 15 mois qui commencera le 07/06/2023 pour se terminer à la date du 07/09/2024. La mission, les honoraires d'un montant de 28 900.00 euros 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.

L'Assemblée Générale désigne Mme EUGENIE - Présidente de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 50 votants soit 51159 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **Se sont abstenus :** 2 votants soit 1557 tantièmes.
SUCCESSION LOFFREDO Barthélémy(865), LOFFREDO(692).

La résolution est adoptée (51159/100251 en voix). (Article 25)

Point 09 : Désignation du Conseil Syndical

Après vote séparé de chacune des candidatures, ont été élus, à la majorité des présents et représentés, en qualité de membres du Conseil Syndical et pour une durée d'un an :

**Mme APREA - Mme EUGENIE - Mme RAIMONDEAU
M. BOCCHINO - M. ARMAS - M. BOILEAU - M. BOUHLEL - M. HUSSON - M. LESPART - M. THOUY**

Le Conseil Syndical ainsi nommé se réunira et nommera – s'il le souhaite - un ou une Présidente (e)

Résultat du vote POUR CHACUNE DES CANDIDATURES :

- Ont voté 'Pour' : 49 votants soit 50559 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- Se sont abstenus : 3 votants soit 2157 tantièmes.
MISTELBERGER(600) représenté par THOUY, SUCESSION LOFFREDO Barthélémy(865),
LOFFREDO(692).

La résolution est adoptée (50559/100251 en voix). (Article 25)

Point 10 : Point sur la procédure en cours opposant Mme LOFFREDO à la Copropriété.

L'Assemblée Générale prend acte des informations données concernant la procédure en cours.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 11 : Ratification de la dépense engagée en urgence avec l'accord du Conseil Syndical, pour le remplacement de la chaudière hors service (chauffage et eau chaude) Ce montant est financé pour partie par le fonds des loyers perçus par les antennes sur le toit soit 28 856.07 € et le disponible du fonds travaux loi ALUR soit 22 638.15 € soit un total de 51 494.22 €, montant à déduire du coût du changement de la chaudière. Préalablement au changement de chaudière, il a été nécessaire de refaire le plancher de la chaufferie qui se décomposait en 3 niveaux. ** Vous trouverez ci-joint un tableau faisant apparaître la quote-part de chacun.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis notifié et après avoir délibéré, ratifie, à l'unanimité des présents et représentés, d'effectuer les travaux de remplacement de la chaudière. L'Assemblée Générale examine et soumet au vote la proposition présentée.

L'Assemblée Générale valide le devis de la Société AVS prévue pour un montant de 115 442.66 euros T.T.C. L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon la clé de répartition des charges communes générales. L'Assemblée Générale autorise le syndic à financer la dépense pour partie par le fonds des loyers perçus par les antennes sur le toit soit 28 856.07 € et le disponible du fonds travaux loi ALUR soit 22 638.15 € soit un total de 51 494.22 €. Il reste à financer la somme de 78 146.39 € TTC en 3 appels de fonds, selon les tantièmes des charges chaufferie, aux dates suivantes : 1er JUILLET 2023 + 1er OCTOBRE 2023 + 1er JANVIER 2024

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 49 votants soit 4994 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4994/4994 en voix). (Article 24)

Point 12 : Honoraires syndic sur travaux de remplacement de la chaudière.

L'Assemblée Générale vote, à l'unanimité des présents et représentés, les honoraires syndic sur travaux de remplacement de la chaudière pour un montant de 3 038.46 € TTC qui sera financé dans le cadre du financement voté au point précédent.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 49 votants soit 4994 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4994/4994 en voix). (Article 24)

Point 13 : Décision à prendre quant à la demande du gardien. Modification de ses horaires de travail afin de disposer de 2 samedis complet de repos par mois, à savoir les 1er et 3e samedis et de compenser les horaires de ces 2 samedis en travaillant 1/2 heure de plus par jour soit du Lundi au Jeudi : 8h à 12h et de 14h à 17h30 Le Vendredi : 8h à 12h00 et de 14h30 à 17h30

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide, à l'unanimité des présents et représentés, de modifier les horaires de travail du gardien afin qu'il dispose de 2 samedis complet de repos par mois, à savoir les 1er et 3e samedis et de compenser les horaires de ces 2 samedis en travaillant 1/2 heure de plus par jour soit du Lundi au Jeudi : 8h à 12h et de 14h à 17h30 - Le Vendredi : 8h à 12h00 et de 14h30 à 17h30.

Cette décision sera applicable qu'à partir du 1er septembre eu égard aux dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 52 votants soit 52716 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (52716/100251 en voix). (Article 25)

Point 14 : Demande de M. SOMERS selon lettre joint. Décision à prendre quant à l'autoriser à fermer son balcon.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du projet de M. SOMERS et après avoir délibéré, l'autorise, à la majorité des présents et représentés, à fermer son balcon à l'identique de ceux déjà fermés en respectant le matériau et la couleur.

Cette autorisation lui est accordée sous réserve d'obtenir les autorisations administratives de la Ville d'Antibes.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 49 votants soit 51407 tantièmes.
- A voté 'Contre' : 1 votant soit 600 tantièmes.
MISTELBERGER(600) représenté par THOUY.
- Se sont abstenus : 2 votants soit 709 tantièmes.
MAIRIE D'ANTIBES(631) représenté par THOUY, REMOND jacqueline(78) représenté par APREA.

La résolution est adoptée (51407/100251 en voix). (Article 25)

S'est opposé : 1 votant soit 600 tantièmes.
MISTELBERGER(600) représenté par THOUY.

Point 15 : Questions diverses

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Le syndic et le Conseil Syndical remercient sincèrement les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et leurs locataires d'avoir autorisé l'accès à leur appartement pour les travaux de chemisage et ouverture des gaines techniques pour accéder aux colonnes et qui ont permis à la bonne exécution des travaux par la société RC CONTRATORS qui a donné toute satisfaction.

M. THOUY informe les copropriétaires que 4 de ses caves sont occupées par des personnes sans droit, ni titre.

Si à la date du 1^{er} Septembre celles-ci ne sont pas libérées, M. THOUY les fera ouvrir et débarasser.

Lors d'un emménagement et déménagement, il est impératif de demander au gardien les bâches de protection

Le Conseil Syndical va étudier courant d'exercice le problème de la rampe d'accès à l'entrée de l'immeuble

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, la Présidente lève la séance.

Il est 18:15

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par la Présidente, le Scrutateur et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« 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. »

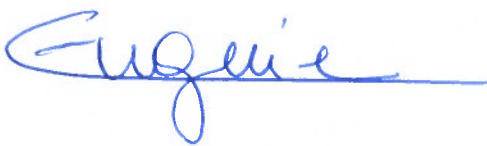
Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 59 :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25.»

Fait à ANTIBES - JUAN LES PINS, le 07/06/2023

Présidente : Mme EUGENIE

Scrutateur : M. BOCCHINO



**Secrétaire : M. MANGANELLI
LACROIX IMMOBILIER**

