

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

L'AUTEUIL

29 et 31 Boulevard Kennedy

06800 CAGNES-SUR-MER

Les copropriétaires de l'immeuble **L'AUTEUIL**, sis 29 et 31 Boulevard Kennedy - 06800 CAGNES-SUR-MER, se sont réunis en Assemblée Générale le

Jeudi 15 Décembre 2022 à 14 heures 30

EGLISE SAINTE FAMILLE
1 BOULEVARD MARECHAL JUIN
06 800 CAGNES SUR MER

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 : 7 copropriétaires représentant 2248 sur 10000 tantièmes, soit :

DULAC (225), FOURISCOT (225), GROSSIER (315), JOUKOFF (628), MARTEL (312), MUHL (315), VERGER LACHAISE (228).

Dont :

Sur place: 4 copropriétaires représentant 1483 sur 10000 tantièmes, soit :
DULAC (225), GROSSIER (315), JOUKOFF (628), MUHL (315)

Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant 0 sur 10000 tantièmes.

Votants par correspondance : 3 copropriétaires représentant 765 sur 10000 tantièmes, soit :
FOURISCOT (225), MARTEL (312), VERGER LACHAISE (228)

REPRESENTES : 12 copropriétaires représentant 3601 sur 10000 tantièmes, soit :

BAILET (314) représenté(e) par MULLER, BARBERA (228) représenté(e) par BOIZARD, BELLANGER Serge ou Paulette (315) représenté(e) par JOUKOFF, BERTO (314) représenté(e) par GROSSIER, BORGOGNO (314) représenté(e) par DULAC, COURTIGNON (316) représenté(e) par MULLER, HILQUIN (225) représenté(e) par GROSSIER, LACOURT (225) représenté(e) par JOUKOFF, LARIVIERE (315) représenté(e) par JOUKOFF, LAUREDI FIASTRE (406) représenté(e) par BARELIER, LECLERC (315) représenté(e) par LECLERC BRIGITTE, PRIETO (314) représenté(e) par GROSSIER.

ABSENTS : 14 copropriétaires représentant 4151 sur 10000 tantièmes, soit :

SUC. ARDAN-KAZAZIAN (315), AZUELOS (228), BONNIN Alain (315), DAYDOU IMBERT Alexandre (225), ERMOLINA Natalia (315), SCI FDL (405), GILMAR 22 (314), KAING (205), CABINET MEDICAL L'HIPPODROME (228), LITTERA (314), MEYER (315), PHAN THANH NAM (629), SCI POCO (115), SITBON (228).

N.B :

- l'état des copropriétaires ici indiqué PRESENTS / REPRESENTES et ABSENTS est établi avant désignation du Président de séance (résolution n°1).

Les copropriétaires ayant ainsi adressé leur pouvoir au Syndic pour distribution en Assemblée par le Président de séance sans désignation d'un mandataire apparaissent donc ABSENTS mais leurs votes seront bien pris en compte dans les résolutions qui suivront la désignation du Président de séance.

De même, les arrivants en cours d'Assemblée générale, une fois la résolution n°1 votée, sont inscrits en ABSENTS sur cette page mais leurs votes sont bien, dès leur arrivée, pris en considération dans les résolutions.

- les Procès-verbaux d'assemblées générales sont notifiés par le Syndic (lettre recommandée) aux copropriétaires opposants ou défaillants.

Seuls doivent être considérés comme « opposants » les copropriétaires qui ont, soit directement, soit par l'intermédiaire de leurs mandataires émis un vote défavorable sur la résolution mise aux voix, et comme « défaillants » les copropriétaires ni présents ni représentés à l'assemblée qui a adopté les décisions. Sont également considérés comme « opposants » les copropriétaires qui ont voté en faveur d'une résolution de l'assemblée générale non adoptée à défaut de la majorité requise.

Point 01 : Election du Président de séance

Projet de résolution : L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance Mme MULLER

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 18 votants soit 5537 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 312 tantièmes.

MARTEL(312).

La résolution est adoptée (5537/5537 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du scrutateur

Projet de résolution : L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur M. BOIZARD

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 18 votants soit 5537 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 312 tantièmes.

MARTEL(312).

La résolution est adoptée (5537/5537 en voix). (Article 24)

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

Projet de résolution : L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance le Cabinet CGCI, représenté par Madame AUSSEL.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 18 votants soit 5537 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 312 tantièmes.

MARTEL(312).

La résolution est adoptée (5537/5537 en voix). (Article 24)

Point 04 : Rapport du Conseil Syndical

Projet de résolution : Le Conseil Syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice 01/07/2021 au 30/06/2022. S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Point 05 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 30/06/2022

Projet de résolution : L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte des recettes et des dépenses de l'exercice allant du 01/07/2021 au 30/06/2022 et de la situation financière au 30/06/2022 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition du dit exercice pour un montant de 92 871.15 euros et en ce qui concerne les travaux clôturés figurant dans l'annexe 4.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 18 votants soit 5537 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 312 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (5537/5849 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 312 tantièmes.

MARTEL(312).

Point 06 : Quitus au Syndic pour sa gestion du 01/07/2021 au 30/06/2022

Projet de résolution : L'Assemblée Générale des copropriétaires donne quitus au Cabinet CGCI pour sa gestion au cours de l'exercice allant du 01/07/2021 au 30/06/2022.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 17 votants soit 5309 tantièmes.
 - **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 312 tantièmes.
 - **S'est abstenu** : 1 votant soit 228 tantièmes.
- VERGER LACHAISE(228).

La résolution est adoptée (5309/5621 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 312 tantièmes.
MARTEL(312).

Point 07 : Approbation du budget prévisionnel pour la période 01/07/2022 au 30/06/2023 d'un montant de 90 520 euros.

Projet de résolution : L'Assemblée Générale approuve 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 allant du 01/07/2022 au 30/06/2023 arrêté à la somme de 90 520.00 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après : par trimestre et d'avance.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 17 votants soit 5309 tantièmes.
 - **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 312 tantièmes.
 - **S'est abstenu** : 1 votant soit 228 tantièmes.
- VERGER LACHAISE(228).

La résolution est adoptée (5309/5621 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 312 tantièmes.
MARTEL(312).

Point 08 : Approbation du budget prévisionnel pour la période N+1 du 01/07/2023 au 30/06/2024 d'un montant de 90 520 euros.

Projet de résolution : L'Assemblée Générale approuve 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 allant du 01/07/2023 au 30/06/2024 arrêté à la somme de 90 520 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après : par trimestre et d'avance.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 17 votants soit 5309 tantièmes.
 - **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 312 tantièmes.
 - **S'est abstenu** : 1 votant soit 228 tantièmes.
- VERGER LACHAISE(228).

La résolution est adoptée (5309/5621 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 312 tantièmes.
MARTEL(312).

Point 09 : Désignation du Cabinet CGCI selon les modalités du contrat joint

Projet de résolution : L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le Cabinet CGCI représenté par Madame AUSSEL, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n°06052016000013678 délivrée par la préfecture des Alpes Maritimes, Garantie financière assurée par la SOCAF.

Le Syndic est nommé pour une durée allant de ce jour jusqu'à la prochaine assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 30/06/23 et devra se tenir au plus tard le 31/12/23

La mission, les honoraires 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.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 17 votants soit 5309 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 312 tantièmes.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 228 tantièmes.

VERGER LACHAISE(228).

La résolution est adoptée (5309/10000 en voix). (Article 25)

S'est opposé : 1 votant soit 312 tantièmes.
MARTEL(312).

Point 10 : Désignation de la personne pour signer le contrat de Syndic

Projet de résolution : L'assemblée générale désigne Mme MULLER pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 18 votants soit 5537 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 312 tantièmes.
MARTEL(312).

La résolution est adoptée (5537/10000 en voix). (Article 25)

Point 11 : Désignation du Conseil Syndical

Projet de résolution : Candidature de Mme MULLER

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré nomme Mme MULLER en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'un an.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 18 votants soit 5537 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 312 tantièmes.
MARTEL(312).

La résolution est adoptée (5537/10000 en voix). (Article 25)

Point 11.1 Désignation du Conseil Syndical

Projet de résolution : Candidature de Mme GROSSIER

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré nomme Mme GROSSIER en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'un an.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 18 votants soit 5537 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 312 tantièmes.
MARTEL(312).

La résolution est adoptée (5537/10000 en voix). (Article 25)

Point 11.2 Désignation du Conseil Syndical

Projet de résolution : Candidature de Mme FOURISCOT

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré nomme Mme FOURISCOT en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'un an.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 18 votants soit 5537 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 312 tantièmes.
MARTEL(312).

La résolution est adoptée (5537/10000 en voix). (Article 25)

Point 11.3: Désignation du Conseil Syndical

Projet de résolution : Candidature de M. BAILET

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré nomme M. BAILET en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'un an.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 18 votants soit 5537 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.

- **S'est abstenu** : 1 votant soit 312 tantièmes.

MARTEL(312).

La résolution est adoptée (5537/10000 en voix). (Article 25)

Point 11.4: Désignation du Conseil Syndical

Projet de résolution : Candidature de M. JOUKOFF

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré nomme M. JOUKOFF en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'un an.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 18 votants soit 5537 tantièmes.

- **A voté 'Contre'** : néant.

- **S'est abstenu** : 1 votant soit 312 tantièmes.

MARTEL(312).

La résolution est adoptée (5537/10000 en voix). (Article 25)

Point 12 : Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale

Projet de résolution : L'Assemblée Générale décide de fixer à 1 000 euros le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 18 votants soit 5537 tantièmes.

- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 312 tantièmes.

- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (5537/10000 en voix). (Article 25)

S'est opposé : 1 votant soit 312 tantièmes.

MARTEL(312).

Point 13 : Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

Projet de résolution : L'Assemblée Générale décide de fixer à 1 000 euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le Syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 19 votants soit 5849 tantièmes.

- **A voté 'Contre'** : néant.

- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (5849/10000 en voix). (Article 25)

Point 14 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

Projet de résolution : L'Assemblée Générale décide de fixer à 1 500 euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 19 votants soit 5849 tantièmes.

- **A voté 'Contre'** : néant.

- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (5849/10000 en voix). (Article 25)

Point 15 : Montant et mode de placement du fonds de travaux (application de la loi ALUR modifiant l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965)

Projet de résolution : L'Assemblée Générale décide que les fonds versés pour la constitution d'un fonds de travaux des articles 14-2 et 18 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée la loi ALUR seront déposés sur un compte spécialement affecté à cet usage dont les intérêts reviendront au Syndicat des copropriétaires, fixe son montant annuel à 5 % du budget prévisionnel, et décide que cette provision sera appelée selon les modalités suivantes : par trimestre et d'avance.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 5537 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 312 tantièmes.
MARTEL(312).

La résolution est adoptée (5537/10000 en voix). (Article 25)

Point 16 : Occupation des espaces situés sous les escaliers menant aux caves

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale demande aux propriétaires qui occupent les espaces situés sous les escaliers menant aux sous-sols de s'identifier auprès du syndic et de fournir leur acte de propriété ou de l'autorisation de jouir de ces espaces.

A défaut l'Assemblée Générale décide de mandater un géomètre afin de :

- de recueillir les plans d'origine chez l'étude notariée et s'assurer de ce que ces espaces ne constituent pas de lots privatifs
- établir par un projet de modificatif ou de création de ces lots privatifs de ces espaces afin de permettre à la copropriété d'en envisager la cession ou la location. Projet qui sera présenté à une prochaine Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale vote pour cela un budget d'un montant de 4 320 euros TTC correspondant à la proposition du cabinet GEOTECH et mandate le Conseil Syndical et le syndic de réunir d'autres devis et choisir celui-ci qui présentera le meilleur rapport qualité prix.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds, selon les tantièmes des charges générales, suivant les modalités ainsi définies (nombre, date et montants de chaque appel).

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour' :** néant.
- **Ont voté 'Contre' :** 19 votants soit 5849 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/5849 en voix). (Article 24)

Point 17 : Demande de Monsieur COURTIGNON Jean-Pierre

Projet de résolution : L'Assemblée Générale connaissance prise de l'appropriation définitive par Madame LAUREDI du jardin situé au Sud de l'immeuble côté entrée des parkings et de son utilisation commerciale décide d'augmenter les tantièmes de charges générales de l'Auteuil du lot 41 et de les porter de 404/10 000° à 409/10 000°

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour' :** 2 votant soit 628 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 17 votants soit 5221 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (1/33 en nombre et 316/10000 en voix). (Article 26)

S'est opposé : 2 votants soit 628 tantièmes.

COURTIGNON(316) représenté par MULLER , MARTEL(312).

Point 18 : Point sur les procédures en recouvrement de charges

-Procédure PHAN THANH NAM:

Par jugement du 27/10/22 le Tribunal Judiciaire de Grasse a condamné solidairement Monsieur Thanh PHAN et Madame Lise TULUMELLO à payer la somme de 10 693.45 euros, outre celle de 1 500 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Le dossier a été transmis à l'huissier pour signification de la décision.

-Procédure SUCCESSION ARDAN:

L'audience est fixée au 22/11/22.

Point 19 : Questions diverses

-Monsieur BOIZARD indique à l'assemblée générale qu'il souhaite poser une climatisation.

Nous lui rappelons que le groupe extérieur doit se situer en bas de façade et les eaux de condensas doivent être canalisés.

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

Il est 15 h 47

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. »

Code de procédure civile - art. 32.1:

« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés. »

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

LE SYNDIC CGCI.

Andrée AUSSEL



