

Procès-verbal de l'Assemblée Générale annuelle de la Copropriété

CI LE BAHIA
185, Promenade des Anglais

06200 NICE

Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés : AB1838713

Les copropriétaires de l'immeuble **CI LE BAHIA**, sis 185, Promenade des Anglais - - 06200 NICE, se sont réunis en Assemblée Générale annuelle le

Lundi 4 Juillet 2022 à 14 heures 30

RADISSON BLU HOTEL
SALLE GALION
223 PROMENADE DES ANGLAIS
06200 NICE

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 : 17 copropriétaires représentant 5240 sur 10000 tantièmes, soit :

DONATION BOUCHERAT (265), Mme DADOUN Marlène (250), Indivision FRATES G. et E. (170), SCI FUTURA (265), M. ou Mme GALTIER Frédéric (365), M. ET MME GEHIN ALAIN (385), MME LABORDE MARIE-CECILE (250), SCI LEX (245), Melle LUSARDI Annie (215), M. TAKFORYAN - SAGA (515), SNC NICE AF-FL (385), M.TIBA ROGER (555), M. TIBA ROGER (425), MME TIBA JOCELYNE (210), SARL VAR SALONS (240), M. ou Mme YEGAVIAN M. (245), M. ou Mme ZANIDACHE Constantin (255).

Dont :

Sur place: 10 copropriétaires représentant 2900 sur 10000 tantièmes, soit :

DONATION BOUCHERAT (265), Indivision FRATES G. et E. (170), M. ou Mme GALTIER Frédéric (365), SCI LEX (245), Melle LUSARDI Annie (215), M. TAKFORYAN - SAGA (515), SNC NICE AF-FL (385), SARL VAR SALONS (240), M. ou Mme YEGAVIAN M. (245), M. ou Mme ZANIDACHE Constantin (255)

Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant 0 sur 10000 tantièmes.

Votants par correspondance : 7 copropriétaires représentant 2340 sur 10000 tantièmes, soit :
Mme DADOUN Marlène (250), SCI FUTURA (265), M. ET MME GEHIN ALAIN (385), MME LABORDE MARIE-CECILE (250), M. TIBA ROGER (555), M. TIBA ROGER (425), MME TIBA JOCELYNE (210)

REPRESENTES : 10 copropriétaires représentant 2390 sur 10000 tantièmes, soit :
M. ou Mme BIGO Vincenzo (160) représenté(e) par MME FRATES, Mme CHENU Elke (335) représenté(e) par MME NAJAR, Mme FERRARUTO Chiara née Sauve (280) représenté(e) par MR BOUCHERAT, Indivision GIAUFFER A. et M. (135) représenté(e) par MME LISARDI, MME NIVESSE MARIE-CHRISTINE (215) représenté(e) par MR BOUJJADI, M. ou Mme ROSSANO Emiliano (285) représenté(e) par MR ZANIDACHE, Mme SAINT MARCOUX Eva (485) représenté(e) par MR TAKFORIAN, M. ou Mme SELMA Toufik (245) représenté(e) par MR BOUCHERAT, Indivision VACCARINO (175) représenté(e) par MR BOUCHERAT, SCI YROGERG - M. GREGORI (75) représenté(e) par MME LISARDI.

ABSENTS : 12 copropriétaires représentant 2370 sur 10000 tantièmes, soit :
SCI AKSI (260), M. AL SABBAN (235), MME ANDERSSON CHRISTINE (175), Melle BALICE Paola (155), MLE BALICE PAOLA (20), SCI COISSIEUX GARCIA (85), Mme DESCAMPS Claude (195), MOBIUS FR PROPERTIES (535), M. MORESCHINI Claudio (20), M. ET MME TURCATTI GERARDO (155), M. WAZNAH Tarik (515), M. ou Mme ZAYTZEV Sergey (20).

Point 01 : Election du Président de séance

Propose sa candidature : Madame NAJAR

Projet de résolution : L'assemblée générale élit Madame NAJAR comme présidente de séance

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 21 votants soit 5555 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 5 votants soit 1865 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425).
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 210 tantièmes.
MME TIBA JOCELYNE(210).

La résolution est adoptée (5555/7420 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 5 votants soit 1865 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425).

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

Propose sa candidature Monsieur MACHART - SCI LEX ET MME LUSARDI

Projet de résolution 2-1 : L'assemblée générale élit Monsieur MACHART - SCI LEX comme scrutateur

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 27 votants soit 7630 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (7630/7630 en voix). (Article 24)

Projet de résolution 2 - 2 : L'assemblée générale élit Madame LUSARDI comme scrutatrice

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 20 votants soit 5290 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (5290/5290 en voix). (Article 24)

Suite à amendement de cette résolution, les copropriétaires votant par correspondance suivants sont considérés comme défaillants : Mme DADOUN Marlène (250), SCI FUTURA (265), M.TIBA ROGER (555), MME LABORDE MARIE-CECILE (250), M. ET MME GEHIN ALAIN (385), M. TIBA ROGER (425) et MME TIBA JOCELYNE (210).

Arrivée de MME ANDERSSON

Point 03 : Election du secrétaire de séance

Projet de résolution : l'assemblée générale élit le cabinet SAFI MEDITERRANEE en qualité de secrétaire de séance

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 27 votants soit 7420 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 385 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385).
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (7420/7805 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 385 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385).

Point 04 : Compte-rendu du conseil syndical.

L'Assemblée Générale prend acte du compte rendu du conseil syndical.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 05 : Approbation des comptes et de la répartition des charges pour la période du 01.04.21 au 31.03.22

Projet de résolution : L'assemblée générale approuve les comptes et la répartition des charges pour la période du 01.04.21 au 31.03.22 vérifiés par Mme GOGOL PAOLI

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 21 votants soit 5245 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 6 votants soit 2075 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 485 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.

La résolution est adoptée (5245/7320 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 6 votants soit 2075 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 06 : Approbation de la réévaluation du budget prévisionnel pour la période du 01.04.2022 au 31.03.2023 initialement prévu à 74.000,00 euros, pour le porter à 80.000,00 euros

Projet de résolution : L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel d'un montant de 80.000,00 Euros pour la période du 01.04.2022 au 31.03.2023

Le financement étant assuré par quatre appels de fonds fixés aux échéances suivantes :

- 18.500,00 le 1er avril 2022,
- 18.500,00 le 1er juillet 2022,
- 23.000,00 le 1er octobre 2022
- 20.000,00 le 1er janvier 2023

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 21 votants soit 5245 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 6 votants soit 2075 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 485 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.

La résolution est adoptée (5245/7320 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 6 votants soit 2075 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 07 : Approbation du budget prévisionnel d'un montant de 80.000,00 Euros pour la période du 01.04.2023 au 31.03.2024

Projet de résolution : L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel d'un montant de 80.000,00 Euros pour la période du 01.04.2023 au 31.03.2024

Le financement étant assuré par quatre appels de fonds d'un montant de 20.000,00 euros chacun, fixés aux échéances suivantes : le 1er avril 2023, le 1er juillet 2023, le 1er octobre 2023 et le 1er janvier 2024.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 21 votants soit 5245 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 6 votants soit 2075 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 485 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.

La résolution est adoptée (5245/7320 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 6 votants soit 2075 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 08 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat

Propose sa candidature, pour une durée de 26 mois : Madame GOGOL PAOLI (SARL VAR SALONS)

Projet de résolution : L'assemblée générale élit Madame GOGOL PAOLI (SARL VAR SALONS) comme membre du conseil syndical et vérificatrice aux comptes pour une durée de 26 mois

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 21 votants soit 5245 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 6 votants soit 2075 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 485 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.

La résolution est adoptée (5245/10000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 6 votants soit 2075 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 09 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat

Propose sa candidature, pour une durée de 26 mois : Madame GOGOL PAOLI (SARL VAR SALONS)

Sans vote

Point 10 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat

Propose sa candidature, pour une durée de 26 mois : Monsieur GALTIER

Projet de résolution : L'assemblée générale élit Monsieur GALTIER comme membre du conseil syndical et vérificateur aux comptes pour une durée de 26 mois

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 21 votants soit 5245 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 6 votants soit 2075 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 485 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.

La résolution est adoptée (5245/10000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 6 votants soit 2075 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 11 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat

Propose sa candidature, pour une durée de 26 mois : Monsieur GALTIER

Sans vote

Point 12 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat

Propose sa candidature, pour une durée de 26 mois : Monsieur ZANIDACHE

Projet de résolution : L'assemblée générale élit Monsieur ZANIDACHE comme membre du conseil syndical et vérificateur aux comptes pour une durée de 26 mois

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 21 votants soit 5245 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 6 votants soit 2075 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 485 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.

La résolution est adoptée (5245/10000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 6 votants soit 2075 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 13 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat

Propose sa candidature, pour une durée de 26 mois : Monsieur ZANIDACHE

Sans vote

Point 14 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat

Propose sa candidature, pour une durée de 26 mois : Monsieur ROSSANO

Projet de résolution : L'assemblée générale élit Monsieur ROSSANO comme membre du conseil syndical et vérificateur aux comptes pour une durée de 26 mois

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 21 votants soit 5245 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 6 votants soit 2075 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 485 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.

La résolution est adoptée (5245/10000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 6 votants soit 2075 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 15 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat

Propose sa candidature, pour une durée de 26 mois : Monsieur ROSSANO

Sans vote

Point 16 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat

Propose sa candidature, pour une durée de 26 mois : Monsieur MACHART (SCI LEX)

Projet de résolution : L'assemblée générale élit Monsieur MACHART (SCI LEX) comme membre du conseil syndical et vérificateur aux comptes pour une durée de 26 mois

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 21 votants soit 5245 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 6 votants soit 2075 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 485 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.

La résolution est adoptée (5245/10000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 6 votants soit 2075 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 17 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat

Propose sa candidature, pour une durée de 26 mois : Monsieur MACHART (SCI LEX)

Sans vote

Point 17 bis : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat

Propose sa candidature, pour une durée de 26 mois : MR TAKFORIAN

Projet de résolution : L'assemblée générale élit MR TAKFORIAN comme membre du conseil syndical et vérificateur aux comptes pour une durée de 26 mois

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 21 votants soit 5465 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5465/10000 en voix). (Article 25)

Suite à amendement de cette résolution, les copropriétaires votant par correspondance suivants sont considérés comme défaillants : Mme DADOUN Marlène (250), SCI FUTURA (265), M.TIBA ROGER (555), MME LABORDE MARIE-CECILE (250), M. ET MME GEHIN ALAIN (385), M. TIBA ROGER (425) et MME TIBA JOCELYNE (210).

Point 18 : Nomination du Syndic suivant contrat joint à la convocation

Projet de résolution : L'assemblée générale désigne le cabinet SAFI MEDITERRANEE comme syndic pour une durée de 26 mois. La mission, les honoraires et les modalités de gestion sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée, conforme à la loi ALUR et au décret N° 2015-342 du 26 mars 2015.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 21 votants soit 5245 tantièmes.
- Ont voté 'Contre' : 5 votants soit 1825 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).
- Se sont abstenus : 2 votants soit 735 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN, MME LABORDE MARIE-CECILE(250).

La résolution est adoptée (5245/10000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 5 votants soit 1825 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 19 : Nomination du Syndic suivant contrat joint à la convocation

Sans objet

Point 20 : Provision Loi ALUR : Obligation de provisionner à minima 5 % du budget annuel.

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de provisionner 5 % du budget annuel de l'exercice. Les fonds seront appelés aux échéances des appels de fonctionnement.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 27 votants soit 7320 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : 1 votant soit 485 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.

La résolution est adoptée (7320/10000 en voix). (Article 25)

Point 21 : Provision Loi ALUR : Obligation de provisionner à minima 5 % du budget annuel.

Sans objet

Point 22 : TRAVAUX COMPLEMENTAIRES PORTANT SUR LA REFECTION DEFINITIVE DES FACADES SUD ET NORD DE LA COPROPRIETE,

Selon les devis présentés respectivement par les sociétés CABESTAN de 12.661,00 euros TTC devis 525, JLGS de 11.946,00 euros TTC soit 24.607,00 euros TTC PATRIGEON 16.703,50 euros TTC, étant précisé que cette dernière entreprise à l'expérience confirmée et professionnellement reconnue pour ce type d'interventions réalisées en technique "alpine", intégrant dans sa prestation proposée, la rénovation complémentaire du bandeau béton sur piliers et des lamelles métalliques type "LUXALON" situées sous plafond extérieur en retour de la façade Sud de l'immeuble. Le conseil syndical propose de retenir l'entreprise PATRIGEON dont le montant est nettement moins élevé pour les mêmes prestations que le devis CABESTAN devis 525JLGS de 12.661,00 euros complémentaire, soit 24.607,00 euros.

Projet de résolution : l'assemblée générale décide de procéder aux travaux selon le devis de la société PATRIGEON de 16.703,50 euros TTC joint à la convocation

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 20 votants soit 5170 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 8 votants soit 2635 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN, SCI YROGERG - M. GREGORI(75) représenté par MME LISARDI, Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5170/10000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 8 votants soit 2635 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN, SCI YROGERG - M. GREGORI(75) représenté par MME LISARDI, Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 23 : TRAVAUX COMPLEMENTAIRES PORTANT SUR LA REFECTION DEFINITIVE DES FACADES SUD ET NORD DE LA COPROPRIETE : honoraires

Projet de résolution : L'Assemblée générale décide que le montant des honoraires pour le suivi administratif et comptable est de 3 % HT du montant HT des travaux.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 20 votants soit 5170 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 8 votants soit 2635 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN, SCI YROGERG - M. GREGORI(75) représenté par MME LISARDI, Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5170/7805 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 8 votants soit 2635 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN, SCI YROGERG - M. GREGORI(75) représenté par MME LISARDI, Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 24 : TRAVAUX COMPLEMENTAIRES PORTANT SUR LA REFECTION DEFINITIVE DES FACADES SUD ET NORD DE LA COPROPRIETE, financement

Projet de résolution : L'Assemblée générale décide que le financement, soit la somme de 17.250,16 euros avec les honoraires, sera assuré par un appel de fonds exigible le 01.10.2022

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 21 votants soit 5245 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 7 votants soit 2560 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN, Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (5245/7805 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 7 votants soit 2560 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN, Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 25 : TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE CAMERA SUPPLEMENTAIRE EN EXTERIEUR COTE PROMENADE DES ANGLAIS : Décision à prendre d'installer une caméra supplémentaire en extérieur côté Promenade des Anglais suite aux tentatives d'intrusions et pour parfaire la sécurisation de l'immeuble selon le devis de MCP VALETTE de 838,20 euros TTC joint à la convocation.

Projet de résolution : L'assemblée générale décide d'installer une caméra supplémentaire en extérieur côté Promenade des Anglais suite aux tentatives d'intrusions et pour parfaire la sécurisation de l'immeuble selon le devis de MCP VALETTE de 838,20 euros TTC joint à la convocation.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 21 votants soit 5245 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 6 votants soit 2310 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN, Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 250 tantièmes.
MME LABORDE MARIE-CECILE(250).

La résolution est adoptée (5245/7555 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 6 votants soit 2310 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN, Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 26 : TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE CAMERA SUPPLEMENTAIRE EN EXTERIEUR COTE PROMENADE DES ANGLAIS : honoraires

Suite à amendement de cette résolution, les copropriétaires votant par correspondance suivants sont considérés comme défaillants : Mme DADOUN Marlène (250), SCI FUTURA (265), M.TIBA ROGER (555), MME LABORDE MARIE-CECILE (250), M. ET MME GEHIN ALAIN (385), M. TIBA ROGER (425) et MME TIBA JOCELYNE (210).

Projet de résolution : L'Assemblée générale décide que le montant des honoraires pour le suivi administratif et comptable est de 3 % HT du montant HT des travaux.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 20 votants soit 4980 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 485 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (4980/5465 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 485 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.

Point 27 : TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE CAMERA SUPPLEMENTAIRE EN EXTERIEUR COTE PROMENADE DES ANGLAIS : financement

Projet de résolution : L'Assemblée générale décide que le financement, soit la somme de 865.63 euros avec les honoraires, sera assuré par le fonds travaux loi Alur à la date de l'assemblée générale.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 20 votants soit 5030 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 7 votants soit 2525 tantièmes.
Melle LUSARDI Annie(215), Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN, Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 250 tantièmes.
MME LABORDE MARIE-CECILE(250).

La résolution est adoptée (5030/7555 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 7 votants soit 2525 tantièmes.
Melle LUSARDI Annie(215), Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN, Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 28 : TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE AUTOMATIQUE COULISSANTE PERMETTANT L'ACCES AU HALL D'ENTREE DE LA COPROPRIETE Décision à prendre de procéder au remplacement de la porte coulissante automatique permettant l'accès au hall d'entrée de la copropriété, étant considéré la vétusté de cette installation devenue problématique par l'oxydation généralisée de ses mécanismes et de son fonctionnement actuellement de plus en plus aléatoire, selon devis présenté par la société KONE 9.765,80 euros TTC

Suite à amendement de cette résolution, les copropriétaires votant par correspondance suivants sont considérés comme défailants : Mme DADOUN Marlène (250), SCI FUTURA (265), M. TIBA ROGER (555), MME LABORDE MARIE-CECILE (250), M. ET MME GEHIN ALAIN (385), M. TIBA ROGER (425) et MME TIBA JOCELYNE (210).

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de procéder au remplacement de la porte d'accès automatique coulissante dans le cadre d'un budget maximum de 9.765,80 euros et donne délégation au conseil syndical assisté du syndic pour recueillir si nécessaire d'autres devis et retenir l'entreprise la mieux disante

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 20 votants soit 4980 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 485 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.
- **S'est abstenu** : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (4980/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote. (Article 25)

Point 28 bis : TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE AUTOMATIQUE COULISSANTE PERMETTANT L'ACCES AU HALL D'ENTREE DE LA COPROPRIETE Décision à prendre de procéder au remplacement de la porte coulissante automatique permettant l'accès au hall d'entrée de la copropriété, étant considéré la vétusté de cette installation devenue problématique par l'oxydation généralisée de ses mécanismes et de son fonctionnement actuellement de plus en plus aléatoire, selon devis présenté par la société KONE 9.765,80 euros TTC

Suite à amendement de cette résolution, les copropriétaires votant par correspondance suivants sont considérés comme défailants : Mme DADOUN Marlène (250), SCI FUTURA (265), M.TIBA ROGER (555), MME LABORDE MARIE-CECILE (250), M. ET MME GEHIN ALAIN (385), M. TIBA ROGER (425) et MME TIBA JOCELYNE (210).

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de procéder au remplacement de la porte d'accès automatique coulissante dans le cadre d'un budget maximum de 9.765,80 euros et donne délégation au conseil syndical assisté du syndic pour recueillir si nécessaire d'autres devis et retenir l'entreprise la mieux disante

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 20 votants soit 4980 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 485 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (4980/5465 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 485 tantièmes.
Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.

Point 29 : TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE AUTOMATIQUE COULISSANTE PERMETTANT L'ACCES AU HALL D'ENTREE DE LA COPROPRIETE : honoraires

Suite à amendement de cette résolution, les copropriétaires votant par correspondance suivants sont considérés comme défaillants : Mme DADOUN Marlène (250), SCI FUTURA (265), M.TIBA ROGER (555), MME LABORDE MARIE-CECILE (250), M. ET MME GEHIN ALAIN (385), M. TIBA ROGER (425) et MME TIBA JOCELYNE (210).

Projet de résolution : L'Assemblée générale décide que le montant des honoraires pour le suivi administratif et comptable est de 3,5 % HT du montant HT des travaux.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 19 votants soit 4765 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 2 votants soit 700 tantièmes.
Melle LUSARDI Annie(215), Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.
- **S'est abstenu** : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (4765/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote. (Article 25)

Point 29 bis: TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE AUTOMATIQUE COULISSANTE PERMETTANT L'ACCES AU HALL D'ENTREE DE LA COPROPRIETE : honoraires

Suite à amendement de cette résolution, les copropriétaires votant par correspondance suivants sont considérés comme défaillants : Mme DADOUN Marlène (250), SCI FUTURA (265), M.TIBA ROGER (555), MME LABORDE MARIE-CECILE (250), M. ET MME GEHIN ALAIN (385), M. TIBA ROGER (425) et MME TIBA JOCELYNE (210).

Projet de résolution : L'Assemblée générale décide que le montant des honoraires pour le suivi administratif et comptable est de 3,5 % HT du montant HT des travaux.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 19 votants soit 4765 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 2 votants soit 700 tantièmes.
Melle LUSARDI Annie(215), Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (4765/5465 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 2 votants soit 700 tantièmes.
Melle LUSARDI Annie(215), Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.

Point 30 : TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE AUTOMATIQUE COULISSANTE PERMETTANT L'ACCES AU HALL D'ENTREE DE LA COPROPRIETE : financement

Suite à amendement de cette résolution, les copropriétaires votant par correspondance suivants sont considérés comme défailants : Mme DADOUN Marlène (250), SCI FUTURA (265), M.TIBA ROGER (555), MME LABORDE MARIE-CECILE (250), M. ET MME GEHIN ALAIN (385), M. TIBA ROGER (425) et MME TIBA JOCELYNE (210).

Projet de résolution : L'Assemblée générale décide que le financement, soit la somme de 10.138,68 euros avec les honoraires, sera assuré par un appel de fonds exigible le 01.01.2023

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 19 votants soit 4765 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 2 votants soit 700 tantièmes.
Melle LUSARDI Annie(215), Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.
- **S'est abstenu** : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (4765/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote. (Article 25)

Point 30 bis: TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE AUTOMATIQUE COULISSANTE PERMETTANT L'ACCES AU HALL D'ENTREE DE LA COPROPRIETE : financement

Suite à amendement de cette résolution, les copropriétaires votant par correspondance suivants sont considérés comme défailants : Mme DADOUN Marlène (250), SCI FUTURA (265), M.TIBA ROGER (555), MME LABORDE MARIE-CECILE (250), M. ET MME GEHIN ALAIN (385), M. TIBA ROGER (425) et MME TIBA JOCELYNE (210).

Projet de résolution : L'Assemblée générale décide que le financement, soit la somme de 10.138,68 euros avec les honoraires, sera assuré par un appel de fonds exigible le 01.01.2023

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 19 votants soit 4765 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 2 votants soit 700 tantièmes.
Melle LUSARDI Annie(215), Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (4765/5465 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 2 votants soit 700 tantièmes.
Melle LUSARDI Annie(215), Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.

Point 31 : FOURNITURE DE TAPIS BROSSÉ POUR PALIERS D'ENTRÉE DES APPARTEMENTS DES BÂTIMENTS A ET B DE LA COPROPRIÉTÉ SELON MODÈLE NORMALISÉ PORTANT LE MONOGRAMME "B" : Décision à prendre sur la fourniture de tapis-brosse pour paliers d'entrée des appartements des bâtiments A et B de la copropriété, cette décision venant confirmer la résolution n°22 prise par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 03 juillet 2017 et pour faire suite à la réfection peinture réalisée des parties communes dans la résidence, conformément à l'article 6.d) chapitre II du règlement de copropriété du 28 août 1981, lequel article portant sur l'harmonie de l'immeuble, stipulant que le modèle unique agrémenté du monogramme "B" doit être autorisé en assemblée générale; selon devis de la société CHALLENGE COMMERCIAL de 2.299,00 euros TTC, joint à la convocation

Projet de résolution : L'assemblée générale décide d'autoriser la fourniture de 38 tapis-brosse selon le modèle normalisé portant le monogramme "B", cette fourniture prise en charge au titre des dépenses de fonctionnement ne faisant pas, dès lors, l'objet d'un appel de fonds

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 4795 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 10 votants soit 3010 tantièmes.
Indivision GIAUFFER A. et M.(135) représenté par MME LISARDI, Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN, SARL VAR SALONS(240), SCI YROGERG - M. GREGORI(75) représenté par MME LISARDI, Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu :** néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (4795/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote. (Article 25)

Point 31 bis : FOURNITURE DE TAPIS BROSSE POUR PALIERS D'ENTREE DES APPARTEMENTS DES BATIMENTS A ET B DE LA COPROPRIETE SELON MODELE NORMALISE PORTANT LE MONOGRAMME "B" : Décision à prendre sur la fourniture de tapis-brosse pour paliers d'entrée des appartements des bâtiments A et B de la copropriété, cette décision venant confirmer la résolution n°22 prise par l'assemblée générale ordinaire annuelle du 03 juillet 2017 et pour faire suite à la réfection peinture réalisée des parties communes dans la résidence, conformément à l'article 6.d) chapitre II du règlement de copropriété du 28 août 1981, lequel article portant sur l'harmonie de l'immeuble, stipulant que le modèle unique agrémenté du monogramme "B" doit être autorisé en assemblée générale; selon devis de la société CHALLENGE COMMERCIAL de 2.299,00 euros TTC, joint à la convocation

Projet de résolution : L'assemblée générale décide d'autoriser la fourniture de 38 tapis-brosses selon le modèle normalisé portant le monogramme "B", cette fourniture prise en charge au titre des dépenses de fonctionnement ne faisant pas, dès lors, l'objet d'un appel de fonds
Répartition à l'unité

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 4795 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 10 votants soit 3010 tantièmes.
Indivision GIAUFFER A. et M.(135) représenté par MME LISARDI, Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN, SARL VAR SALONS(240), SCI YROGERG - M. GREGORI(75) représenté par MME LISARDI, Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (4795/4795 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 10 votants soit 3010 tantièmes.
Indivision GIAUFFER A. et M.(135) représenté par MME LISARDI, Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN, SARL VAR SALONS(240), SCI YROGERG - M. GREGORI(75) représenté par MME LISARDI, Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 32 : DEMANDE DE MME NIVASSE : demande de régularisation de l'installation de pare-vue et d'une haie végétale (bambous) sur sa terrasse-jardin, suivant son courrier joint à la convocation

Projet de résolution : l'assemblée générale décide la régularisation de l'installation de pare-vue (de qualité) et d'une haie végétale (bambous) sur sa terrasse-jardin dans les conditions suivantes :

- que l'installation de la haie végétale (bambou) réponde aux dispositions légales arrêtées en la matière : aménagement des jardinières affectées à cet effet par la pose intérieure préalable d'un film -barrière de protection anti-rhizome spécifiquement adapté à ce type arbustif.

- en cas d'intervention sur les parties communes, le déplacement de l'installation sera effectué aux frais exclusifs de son propriétaire

- Mme NIVASSE prend l'engagement de réduire la hauteur sur la totalité du périmètre traité (des deux côtés) de l'équivalent de deux lattes

Il est rappelé que les végétaux privatifs générant des désordres, restent la responsabilité de son propriétaire

NOTA : Cette mise en conformité a été respectée en l'espèce par la copropriétaire

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 20 votants soit 5005 tantièmes.

- **Ont voté 'Contre'** : 7 votants soit 2315 tantièmes.

SARL VAR SALONS(240), Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).

- **S'est abstenu** : 1 votant soit 485 tantièmes.

Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN.

La résolution est adoptée (5005/10000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 7 votants soit 2315 tantièmes.

SARL VAR SALONS(240), Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 33 : POINT SUR LES CONTENTIEUX

- BAHIA C/AM CONSTRUCTION : Un expert judiciaire en la personne de Monsieur BAUD, a été nommé par le Tribunal judiciaire de Nice, suite au jugement rendu le 6 avril 2022 : L'expertise du 23 mai 2022 avec mise en eau et levée du 25 mai 2022 a démontré de nombreuses malfaçons (cf. Rapport de l'expert judiciaire M. BAUD en date du 23 juin 2022 joint au présent procès-verbal)

L'affaire est renvoyée à l'audience de mise en état du 7 octobre 2022

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 34 : POINT SUR LES CONTENTIEUX : INDIVISION WAZNAH-SUCCESSION WAZNAH TAVIK

Pour faire suite à la situation actuelle de ce dossier (cf. Résolution n°23 -AG-21/12/20221), il est à préciser que le montant de la créance due à ce jour s'élève à la somme de 30.430,41 euros ; Cette affaire toujours pendante devant la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, permettra cependant, en temps opportun, à la copropriété d'agir en sa qualité de créancier prioritaire pour les charges impayées lors de la vente judiciaire des biens.

Nota bene : il est à signaler, dans le cadre de cette affaire, qu'un huissier de justice a été dernièrement commis par le Tribunal Judiciaire de Nice pour avoir procédé le 4 mai 2022, par l'intervention d'une société spécialisée, au nettoyage et à la désinfection des terrasses et balcons des lieux ici concernés.

Il est à signaler dans le cadre de cette affaire, qu'un huissier de justice a été dernièrement commis par le Tribunal judiciaire de Nice, pour avoir procédé le 04 mai 2022, par l'intervention d'une société spécialisée, au nettoyage et à la désinfection des terrasses et balcons ici concernés

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 35 : LUSA CREANCES DOUTEUSES DE 30.000,00€

Malgré les contentieux en cours, Monsieur WAZNAH TARIK n'a à ce jour, réglé une quelconque partie des charges qui leur sont réclamées. Un important déséquilibre de la trésorerie de la copropriété est donc à déplorer.

Projet de résolution : En conséquence, l'assemblée générale décide de constituer une provision spéciale pour créance douteuse pour un montant de 30.000,00 euros qui sera appelée de la manière suivante : 01/10/2022 (50 %) et 01/01/2023 (50 %) en proportion des tantièmes de charges générale dont sera retiré le débiteur.

Cette somme sera remboursée lorsque les contentieux en cours aboutiront.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 17 votants soit 4305 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 11 votants soit 3500 tantièmes.
Indivision GIAUFFER A. et M.(135) représenté par MME LISARDI, Melle LUSARDI Annie(215), M. TAKFORYAN - SAGA(515), Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN, SCI YROGERG - M. GREGORI(75) représenté par MME LISARDI, Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (4305/7805 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 11 votants soit 3500 tantièmes.
Indivision GIAUFFER A. et M.(135) représenté par MME LISARDI, Melle LUSARDI Annie(215), M. TAKFORYAN - SAGA(515), Mme SAINT MARCOUX Eva(485) représenté par MR TAKFORIAN, SCI YROGERG - M. GREGORI(75) représenté par MME LISARDI, Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME LABORDE MARIE-CECILE(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(425), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 36 : Questions d'administration générale

- Demander à PATRIGEON lors de ses prestations de poser un grillage au niveau de la terrasse WAZNAH
- Il est rappelé aux fumeurs de ne pas jeter les mégots par les fenêtres afin de ne pas risquer un incendie et endommager les biens des résidents des rez-de-jardin.

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 16.h.30.

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

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

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent dans un délai de cinq ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (loi n° 85.1470 du 31 décembre 1985) « dans un délai de un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à la cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Loi n° 94.624 du 22 juillet 1994, art. 35-IV :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32.1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive est de 152 €. à 3 049 €. lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».

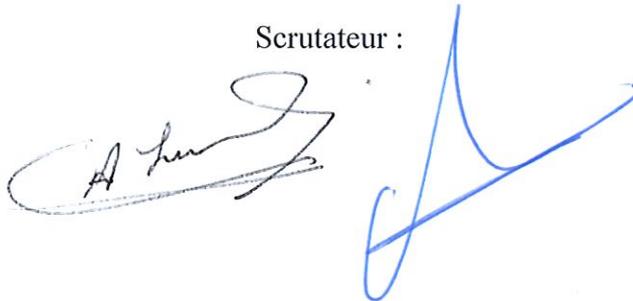
Fait à Nice, le 04 juillet 2022

Notifié le

Président :

Secrétaire :

Scrutateur :



TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

4^{ème} chambre civile

Ordonnance du **06 avril 2022**

R.G. : 20/01475

Minute N°: 22/375

DEMANDEUR : Syndicat de copropriétaires de l'immeuble LE BAHIA

DEFENDEURS : S.A.R.L. AM CONSTRUCTION

COMPTE RENDU DU 23 Juin 2022

Le 23 Juin 2022

1 REFERENCES DU TRIBUNAL

REFERE
MAGISTRAT
GREFFIER
R.G.N°

Délibéré du 06 avril 2022
Madame SANJUAN-PUCHOL
Madame PROVENZANO
20/01475

2 LES PARTIES EN PRESENCE

Demandeurs :

Syndicat de copropriétaires de l'immeuble LE BAHIA
185 promenade des Anglais
06000 NICE

agissant en 1, a personne de son Syndic en exercice, la SOCIÉTÉ D'ASSISTANCE FONCIÈRE ET IMMOBILIERS (SAFI MEDITERRANEE), SAS dont le siège social est 118 rue de Roquebillière à 06300 NICE, elle-même prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es qualité audit siège
représenté par Me Maxime ROUILLOT de la SELARL SELARL D'AVOCATS MAXIME POUILLOT – FRANCK GAMBINI, avocats au barreau de NICE

Défendeurs:

S. A .R .L . AM CONSTRUCTION
262 allée des Cougoussoles
06110 LE CANNET

agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège
représentée par Me Béatrice GAGNE, avocat au barreau de NICE

3 MISSION DE L'EXPERT

1°) - se rendre sur les lieux situés 185 Promenade des Anglais à Nice après s'être fait communiquer par les parties tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission dont les devis acceptés et les factures en présence des parties ou celles-ci dûment convoqués ;

2°) - décrire les travaux effectués par la société AM Construction en précisant s'ils sont conformes au devis et aux factures,

3°) - dire si les travaux ont été effectués conformément aux règles de l'art ou s'ils sont affectés de non-façons, malfaçons et désordres et, dans l'affirmative, les décrire en précisant leur cause, la date à laquelle ils se sont manifestés et s'ils sont de nature à porter atteinte à la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination,

4°) - déterminer, le cas échéant, les travaux nécessaires pour y remédier en chiffrant leur coût et leur durée,

5°) - proposer un compte entre les parties,

6°) - de manière générale, apporter toute précision technique ou faire toute observation de nature à éclairer les débats en donnant notamment tous éléments d'appréciation relatifs aux responsabilités et au préjudice consécutif aux désordres constatés,

4 OBJET DU LITIGE

L'expert résume ici la chronologie des événements contenus dans l'assignation sans porter d'appréciation sur leur validité. Il appartiendra aux parties de présenter leurs éventuelles observations au Juge.

Suivant devis accepté le 26 mars 2019, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Bahia situé 185 Promenade des Anglais à Nice a confié à la société AM Construction des travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse du Whe étage.

Invoquant l'inachèvement de ses travaux à l'origine de dommages dans l'immeuble, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Bahia situé 185 Promenade des Anglais à Nice a fait assigner la société AM Construction devant le tribunal judiciaire de Nice par acte d'huissier du 28 mai 2020 pour obtenir principalement le remboursement des sommes versées et l'indemnisation de son préjudice ainsi que des frais exposés.

La société AM Construction a saisi le juge de la mise en état le 4 mars 2021 de conclusions d'incident pour faire déclarer irrecevables l'action et les demandes du syndicat des copropriétaires pour défaut d'habilitation du syndic à agir en justice.

Dans ses dernières conclusions d'incident notifiées le 18 octobre 2021, la société AM Construction sollicite :

que les demandes du syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Bahia soient déclarées irrecevables à défaut d'habilitation de son syndic à agir en justice,

l'instauration d'une mesure d'expertise judiciaire pour notamment décrire les travaux effectués, dire s'ils sont conformes aux règles de l'art et conformes au devis, déterminer s'ils sont affectés de désordres, non-conformités et malfaçons et, dans l'affirmative, identifier leur cause, prescrire les mesures pour y remédier en chiffrant leur coût et donner son avis sur les comptes entre les parties, les responsabilités et les préjudices.

Elle fait valoir que les dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 sont d'ordre public de sorte que le défaut d'habilitation du syndic pour agir en justice au nom du syndicat doit être relevé d'office. Elle indique que, quand bien même elle n'aurait pas qualité pour soulever ce moyen, il peut être relevé d'office par le juge.

Elle ajoute qu'en tout état de cause, elle est fondée à réclamer l'instauration d'une mesure d'expertise sur le fondement de l'article 789-3° du code de procédure civile car le syndicat des copropriétaires ne produit à l'appui de ses demandes qu'un rapport non contradictoire présentant des lacunes et qui ne permettra pas au tribunal de statuer au fond sur les demandes de remboursement de travaux dont l'exécution s'est heurtée à l'impossibilité d'accéder aux lieux ainsi qu'à la carence du syndicat à régler le coût des matériaux.

Dans ses écritures en réponse sur incident notifiées le 14 février 2022, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Bahia, sis 185 Promenade des Anglais à Nice, représenté par son syndic en exercice SAFI Méditerranée, conclut principalement au débouté, subsidiairement

à ce que les frais d'expertise soit avancés par la société AM Construction et, en toute hypothèse, à la condamnation de la société AM Construction à lui payer la somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Il rappelle que l'article 55 du décret du 17 mars 1967 précise que seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice de sorte que la société AM Construction n'a pas qualité pour lui opposer cette fin de non-recevoir qu'elle estime dilatoire. Il fait observer qu'en tout état de cause, le syndicat des copropriétaires a autorisé le syndic à agir en justice à l'encontre de la société AM Construction lors de son assemblée générale du 29 juillet 2021, ce qui régularise la procédure sur le fondement des articles 121 et 126 du code de procédure civile.

Il s'oppose à la mesure d'expertise en soutenant qu'il verse aux débats des pièces suffisantes à démontrer le bienfondé de ses prétentions dont un rapport de madame De Giovanni et des procès-verbaux de constat d'huissier. Il ajoute que les travaux de reprise de l'étanchéité de la terrasse ne peuvent être davantage différés et que s'il ordonnait une expertise, le juge de la mise en état se prononcerait sur le fond du dossier. Il estime enfin et subsidiairement que si une expertise était ordonnée, elle devrait l'être aux frs avancés de la société AM Construction, demanderesse à la mesure.

L'incident a été retenu à l'audience du 15 février 2022. La décision o été mise en délibéré au 6 avril 2022.

5 CHRONOLOGIE DE L'EXPERTISE

Chronologie de l'expertise :

- ▣ 06/04/2022 Ordonnance de mise en état, désignation d'expert.
- ▣ 13/07/2022 Courrier de Me MONTARRY à l'expert.
- ▣ 04/11/2022 Courrier de Me MONTARRY à l'expert.
- ▣ 19/04/2022 Après avoir recherché les convenances des avocats constitués convocation à la réunion d'ouverture.
- ▣ 20/04/2022 Courrier de Me ROUILLOT à l'expert et envoi de pièces.
- ▣ 22/04/2022 Réunion d'ouverture des opérations expertales.
- ▣ 27/04/2022 Courrier de Me ROUILLOT à l'expert.
- ▣ 06/05/2022 Après avoir recherché les convenances des avocats constitués convocation à la deuxième réunion des opérations.
- ▣ 23/05/2022 Deuxième réunion des opérations expertales.
- ▣ 12/05/2022 Courrier de Me ROUILLOT à l'expert et envoi de pièces.
- ▣ 13/05/2022 Courrier de Me ROUILLOT à l'expert.
- ▣ 23/06/2022 Compte rendu N°1 de l'expert.

6 SITUATION DU LITIGE-DESCRIPTION

-Situation :

-Commune	06000	NICE (06)
-Emplacement		185 promenade des Anglais

- L'ouvrage :

- Il s'agit d'une terrasse en cours de travaux d'étanchéité située au 8ème étage d'une copropriété.

Objet du litige : Il s'agit de désordres éventuels de mise en œuvre d'une étanchéité sur une terrasse.

7 REMISE DES PIÈCES PAR LES PARTIES

L'expert tient à rappeler que toutes les pièces qui lui sont communiquées doivent faire l'objet d'une diffusion à toute les autres parties et souhaite que la mention figure sur la lettre, ou le bordereau d'expédition.

PAR LE DEMANDEUR, Syndicat des copropriétaires LE BAHIA

- pièces remises par courrier par Me ROUILLOT en date du 20 avril 2022,

Devis du 23 mars 2019

Ordonnance de référé du 25 novembre 2019

Procès-verbal de constat de Me BENABU du 16 décembre 2019

Procès-verbal de constat de Me BENABU du 26 décembre 2019

Rapport d'information du BET DE GIOVANNI du 3 février 2020

LRAR à la SARL AM CONSTRUCTION du 7 février 2020 + accusé de réception

5 factures de la SARL AM CONSTRUCTION

Procès-verbal de l'assemblée générale du 29 juillet 2021

- Mes conclusions devant le Juge de la Mise en Etat signifiées le 14 février 2022.

- pièces remises par courrier par Me ROUILLOT en date du 27 avril 2022,

Courriel de M GALTIER du 21 octobre 2019

Courriel de M GALTIER du 22 octobre 2019

PAR LE DEFENDEUR SARL AM CONSTRUCTION

- pièces remises par courrier par Me GAGNE en date du 19 avril 2022,

Ordonnance

Pièce n°1 Extrait Kbis de la SARL AM CONSTRUCTION

Pièce n° 2 : mail en date du 15 mai 2019 adressé par la SARL AM CONSTRUCTION à SAFI MEDITERRANEE

Pièce n° 3 : mails échangés entre SAFI MEDITERRANEE /A M CONSTRUCTION en dates des 2,10 et 11 juillet 2019

Pièce n° 4 mail SAFI MEDITERRANEE en date du 11 juillet 2019

Pièce n°5 mails échangés entre AM CONS TRUCTION / SAFI MEDITERRANEE en dates des

1er juillet, 2 juillet;

Pièce n°6 : mails échangés entre AM CONSTRUCTION I SAFI MEDITERRANEE en date du 16 juillet 2019

Page 5/14

Philippe BAUD Ingénieur Arts et Métiers
102 Boulevard du Mont Boron 06300 NICE Tél. : 06 87 53 49 96 Fax : 04 92 12 03 08
E-mail : baud.philippe3@orange.fr

Pièce n°7 : mail adressé par SAFI MEDITERRANEE en date du 16 juillet 2019
Pièce n°8 : mail adressé par le gérant de la SCI MOBUS FR PROPERTIE à AM CONSTRUCTION en date du 18 juillet 2019
Pièce n°9 : mail en date du 18 juillet 2019 adressé par la SARL AM CONSTRUCTION au gérant de la SCI MOBUS FR PROPERTIE
Pièce n°10 : mails échangés en date du 18 juillet 2019 entre AM CONSTRUCTION / SAFI MEDITERRANEE / Monsieur CHAIT, gérant de la SCI MOBUS FR PROPERTIE jusqu'au 22 juillet 2019
Pièce n°11 : mail SARL AM CONSTRUCTION à SAFI MEDITERRANEE du 24 juillet 2019
Pièce n° 12 : mail adressé par Monsieur ZANIDACHE à AM CONSTRUCTION et le cabinet SAFI MEDITERRANEE en dates des 11 et 13 août 2019
Pièce n°13 : mail adressé par AM CONSTRUCTION le 21 octobre 2019
Pièce n°14 : mail de Monsieur TIBA au cabinet SAFI en date du 3 décembre 2019
Pièce n°15 : mail du Cabinet SAFI à la SARL AM CONSTRUCTION en date du 4 décembre 2019
Pièce n°16 : mail de la SARL AM CONSTRUCTION au Cabinet SAFI en date du 9 décembre 2019
Pièce n°17 : mail adressé par Monsieur ZANIDACHE à la SARL AM CONSTRUCTION en date du 10 décembre 2019
Pièce n°18 : mail adressé par la SARL AM CONSTRUCTION en date du 13 décembre 2019 et mail en réponse de Monsieur TIBA en date du 13 décembre 2019.

8 REPONSES AUX CHEFS DE MISSION

1°) - se rendre sur les lieux situés 185 Promenade des Anglais à Nice après s'être fait communiquer par les parties tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission dont les devis acceptés et les factures en présence des parties ou celles-ci dûment convoqués ;

Réponse provisoire de l'expert :

Nous nous sommes rendus sur les lieux, les parties dûment convoquées par lettre recommandée avec avis de réception postal normale retournées par les services de la Poste, après avoir pris les convenances des avocats constitués.

Nous avons demandé à Monsieur MARINO représentant la société AM Construction de produire :

Le bordereau de suivi des déchets.

La facture d'achat de l'isolant et des produits bitumineux.

Le DOE (dossier des Ouvrages Exécutés).

Les devis et factures des travaux supplémentaires réalisés (création d'une troisième platine, réfection du relevé sur le mur de séparation de la terrasse entre M. TIBA et M. CHAIT (SCI MOBIUS PROPETIES et transport et évacuation de l'étanchéité supplémentaire)

2°) - décrire les travaux effectués par la société AM Construction en précisant s'ils sont conformes au devis et aux factures,

Réponse provisoire de l'expert :

Le devis N° DE01040 signé en date du 26/03/2019 prévoyait les postes suivants :

Dépose des carrelages	Ce poste a été réalisé
Dépose de la chape	Ce poste a été réalisé et il est conforme au devis.
Dépose de l'isolation existante	Ce poste a été réalisé et il est conforme au devis
Dépose de l'étanchéité	Ce poste a été réalisé et il est conforme au devis
Transport et évacuation à la décharge.	Ce poste a été réalisé et il est conforme au devis

Fourniture et mise en place d'une couche d'étanchéité sur l'ensemble de la terrasse.
La mise en place d'une couche d'impression VERAL d'émulsion bitumeuse à froid pour l'imprégnation et l'imperméabilisation du support en béton
Mise en place d'une membrane bitumineuse VERAL 50 S conforme au DTU en vigueur, posé sur doubles couches croisées.

Ce poste a été réalisé et il est conforme au devis
Nous avons demandé les factures des produits pour vérifier le type de produit utilisé.

Fourniture et pose des barres d'équerres renforcées pour les relevés.

Les barres d'équerres renforcées ne sont pas fournies et posées.

Isolation :

Fourniture et pose d'un isolant thermique par panneaux de polyuréthane expansé dim. 600 x 600 mm ép. 50 mm.

L'isolant est fourni et posé mais il fait 40 mm d'épaisseur.

Fourniture et mise en place sur la totalité de la terrasse d'un sol démontable avec dalles dim 50 x 50 cm épaisseur 2 cm posé sur plot plastique.

Ce pose n'est pas réalisé.

Nous avons reçu 6 factures sans descriptif des travaux réalisés.

Facture du 22 mars 2019	7 927,20 €.
Facture du 29 avril 2019	7 927,20 €.
Facture du 22 juin 2019	1 809,50 €.
Facture du 22 juin 2019	6 000,00 €.
Facture du 13 juillet 2019	1 320,00 €.
Facture du 13 juillet 2019	880,00 €.

3°) - dire si les travaux ont été effectués conformément aux règles de l'art ou s'ils sont affectés de non-façons, malfaçons et désordres et, dans l'affirmative, les décrire en précisant leur cause, la date à laquelle ils se sont manifestés et s'ils sont de nature à porter atteinte à la solidité de l'ouvrage ou à le rendre impropre à sa destination,

Réponse provisoire de l'expert :

L'étanchéité posée présente des vagues et le pare vapeur n'est pas soudé au support.

Les relevés ne sont pas suffisamment haut (nous mesurons à certain endroit entre 5 et 8 cm).

Les relevés d'étanchéité ne sont pas adhérents au support et ils se sont affaissés au sol devant les portes fenêtres et l'acrotère de la terrasse.

La maçonnerie est cassée.



Le support maçonné des relevés n'est pas redressé et non pioché à certain endroit.

Les relevés ne sont pas engravés sur le mur séparatoire de la terrasse de M. TIBA.

Le coffre présent côté Est de la terrasse n'a pas été démoli afin de réaliser les relevés sur le mur séparatif.

Absence de trop plein de sécurité.

Nous n'avons pas constaté de trop plein en cas d'obstruction des évacuations pluviales.

Nous avons fait réaliser une mise en eau de la terrasse par la société GREEN ETANCHEITE.

Les mesures d'humidité prises dans les appartements BOUCHERAT et GALTIER du 7^{ème} étage après 48 heures de mise en eau n'ont pas révélé d'infiltrations dans les appartements situés en dessous et à côté de la terrasse

La société GREEN ETANCHEITE a réalisé 4 sondages destructifs afin de contrôler la présence d'eau dans l'isolant thermique.

Deux sondages sont réalisés en point haut et deux autres en point bas à côté des évacuations d'eau pluviale.

L'épaisseur de l'isolant thermique est de 4 cm. Cette épaisseur ne correspond pas à l'épaisseur indiquée au devis.

Les sondages réalisés en point haut présentent une isolation thermique sèche.
Les sondages réalisés en point bas présentent une présence d'eau au niveau de l'isolation thermique.

Dans le sondage nous constatons que le pare vapeur n'est pas soudé au support.

Nous avons également constaté une hauteur de garde-corps de la terrasse inférieur à la norme. Nous avons mesuré une hauteur de 96,5 cm ce qui représente un danger pour les occupants de l'appartement. L'entreprise n'a pas touché au garde-corps.

La date d'apparition des désordres est la date de la fin des travaux réalisés c'est-à-dire le mois de juillet 2019.

Il est noté dans les échanges produits qu'une réception des travaux était prévue le 25 juillet 2019.

Les désordres proviennent de défauts de mise en œuvre de l'étanchéité par l'entreprise AM CONSTRUCTION.

L'expert joint les extraits des DTU 43.1 et 43.5 :

La pare-vapeur doit être soudé en plein , tableau 2 page 19 du DTU 43.1 - Travaux d'étanchéité des toitures-terrasses avec éléments porteurs en maçonnerie) :

Hygrométrie et chauffage des locaux	Pare-vapeur			
	Type	Avec EAC	Sans EAC	
		Revêtement sous protection lourde ou revêtement apparent	Sous protection lourde	Sous revêtement apparent
Cas courant 2)	Pare-vapeur courant	EIF + EAC + BE 25 VV 50	EIF + BE 25 VV 50 soudé en plein	EIF + BE 25 VV 50 soudé en plein
Locaux à forte hygrométrie ou planchers chauffants n'assurant qu'une partie du chauffage	Pare-vapeur renforcé	EIF + EAC + aluminium bitumé	EIF + Bitume élastomérique 35 Alu soudé en plein	
Locaux à très forte hygrométrie ou planchers chauffants assurant la totalité du chauffage	Pare-vapeur renforcé sur couche de diffusion	EIF + feutre bitumé perforé 1) + EAC + aluminium bitumé	EIF + écran perforé 1) + Bitume élastomérique 35 Alu soudé en plein	

1) En périphérie et autour des émergences, le pare-vapeur est rendu adhérent sur une largeur de 0,50 m minimum par interruption du feutre bitumé perforé ou de l'écran perforé.

2) Par cas courant, on entend les planchers hauts des locaux à faible ou moyenne hygrométrie ne comportant pas d'éléments chauffants.

Extrait paragraphe 5.3.5 page 13 du DTU 43.5 - Réfection des ouvrages d'étanchéité des toitures-terrasses

5.3.5 Isolant thermique et pare vapeur existants

Il s'agit de l'isolant thermique directement situé sous étanchéité.

1er cas : il est prévu de déposer l'ancien revêtement d'étanchéité.

Dans ce cas, il est rappelé (voir 5.3.4.2) que l'isolant thermique existant doit être déposé.

Si l'isolant thermique était posé librement sur le pare vapeur, ce dernier pourra être conservé dans les conditions suivantes :

si moyennant une intervention de faible importance, le pare vapeur pourra remplir sa nouvelle fonction ;

si les Avis Techniques du nouvel isolant et du nouveau revêtement d'étanchéité admettent ce type de pare vapeur (nature et mode de pose) ;

et s'il répond aux exigences induites par l'hygrométrie du local sous-jacent.

Lorsqu'un pare vapeur existe (adhérent ou semi-indépendant) et qu'il est envisagé un nouvel isolant non fixé mécaniquement, avec un nouveau

revêtement d'étanchéité apparent non fixé mécaniquement, il faut vérifier la qualité de la liaison existante du pare vapeur à son support. Dans

les zones d'adhérence insuffisante, le pare vapeur sera déposé et remplacé.

2e cas : il est prévu de conserver l'ancien revêtement d'étanchéité.

Dans ce cas, il faut faire des sondages pour pouvoir apprécier la qualité d'ensemble de l'isolation thermique. Cette dernière pourra être conservée si les conditions suivantes sont toutes réunies :

- le domaine d'emploi de l'isolant existant est compatible avec la destination actuelle de la toiture - les panneaux isolants sont apparemment secs ;

- ils n'ont subi aucune variation notable de dimensions (longueur, largeur, épaisseur) ;

- ils n'ont subi aucun tassement ou délaminage les rendant impropres à leur destination ;

- ils n'ont pas subi de déplacements ;

- la compatibilité chimique et de mise en œuvre du produit qui viendra au-dessus (isolant thermique complémentaire, nouveau revêtement d'étanchéité, etc.) est assurée ;

- il existe un pare vapeur conforme aux exigences liées à l'hygrométrie des ambiances intérieures (selon la destination du local) ; cette dernière condition n'est à vérifier que dans les cas décrits au 5.2.8

4°) - déterminer, le cas échéant, les travaux nécessaires pour y remédier en chiffrant leur coût et leur durée,

Réponse provisoire de l'expert :

Les travaux nécessaires pour y remédier sont :

Dépose de l'étanchéité

Dépose du coffre de l'EP côté EST

Réalisation de maçonnerie pour réaliser les relevés conformes au DTU

Réalisation des engravures.

Fourniture et pose d'une étanchéité renforcée en partie plate

Relevé d'étanchéité : Fourniture et pose d'une étanchéité renforcée

Fourniture et pose d'une protection de relevé.

Remplacement des trois platines EP

Création d'un trop plein
Reconstruction du coffre sur EP.

L'expert demande aux parties de produire les devis correspondants à ces travaux pour le 29 juillet 2022.

5°) - proposer un compte entre les parties,

Réponse provisoire de l'expert :

Nous n'avons pas tous les éléments afin de répondre à ce chef de mission.

6°) - de manière générale, apporter toute précision technique ou faire toute observation de nature à éclairer les débats en donnant notamment tous éléments d'appréciation relatifs aux responsabilités et au préjudice consécutif aux désordres constatés,

Réponse provisoire de l'expert :

Nous n'avons pas répondu à ce chef de mission au stade des opérations.

9 REPONSES AUX DIRES

Nous n'avons pas répondu au dire au stade de l'expertise.

9 BUDGET DE LA MISSION

Compte tenu de ma connaissance actuelle du dossier, du nombre de réunion et visite technique réalisée (2), Il me reste à à rédiger et à diffuser un pré rapport et un rapport après avoir répondu aux dires très probables, à engager des frais de secrétariat et de poste.

J'ai l'honneur de solliciter de votre part une consignation supplémentaire dont le montant est estimé de la façon suivante :

- frais engagés (relevé ci-joint).....	=	2 149,80
- dactylographie : 10 X 8.....	=	80,00
- photocopie : 50 à 0,20 moyen	=	10,00
- Photocopie couleurs : 0 à 1,00 moyen	=	0,00
- affranchissements.....	=	40,00
- Honoraires de l'Expert :		
o rapport et correspondances = 4,00 heures		
o total 4 X 120.....	=	480,00
▪ total partiel H.T.	=	2.759,80
▪ TVA 20,0 %	=	551,96
▪ TOTAL GENERAL TOUTES TAXES	=	3.311,76
▪ déduire consignation mentionnée dans l'ordonnance	=	1.500,00

Complément souhaité = **1 811,76**

(Mille huit cent euros et onze euros et soixante-seize centimes toutes taxes comprises)

Il est donc nécessaire de prévoir une consignation complémentaire de 1 811,76 euros.

L'expert demande aux parties de faire vos remarques dans les 15 jours sur cette demande de consignation complémentaire.

11 PRE- CONCLUSIONS ET SYNTHESSES PROVISOIRES DE L'EXPERT

Le litige opposant le syndicat des copropriétaires LE BAHIA à la SARL AM CONSTRUCTIONS porte sur des éventuels désordres de mise en œuvre d'une étanchéité sur une terrasse accessible.

A l'issue des deux accédits tenus sur les lieux litigieux, la réalité des désordres mentionnés par le demandeur dans son assignation ont pu être constatés par l'expert au contradictoire des parties.

Les investigations ont été réalisées et les désordres constatés proviennent de défauts de mise en œuvre de l'étanchéité par l'entreprise AM CONSTRUCTION.

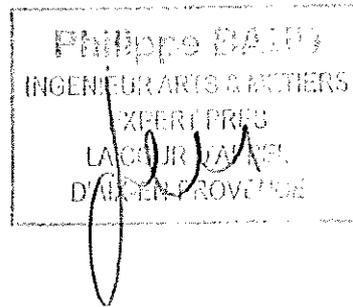
L'expert a déterminé les travaux à réaliser et il demande aux parties de produire les devis correspondants à ces travaux pour le 29 juillet 2022.

L'expert réclame les pièces suivantes à la SARL AM CONSTRUCTION :

- Le bordereau de suivi des déchets.**
- La facture d'achat de l'isolant et des produits bitumineux.**
- Le DOE (dossier des Ouvrages Exécutés).**
- Les devis et factures des travaux supplémentaires réalisés (création d'une troisième platine, réfection du relevé sur le mur de séparation de la terrasse entre M. TIBA et M. CHAIT (SCI MOBIUS PROPRIETES et transport et évacuation de l'étanchéité supplémentaire)**

Fait à Nice,
Le 23 juin 2022

Philippe BAUD
L'expert désigné



12 REMARQUES SUR LA REDACTION DU COMPTE RENDU

Le présent compte rendu est rédigé dans la connaissance du problème posé :

- lecture et étude de l'ordonnance,
- utilisation des pièces reçues,
- observations sur place,
- explications des parties,
- réponses aux Dires reçus.

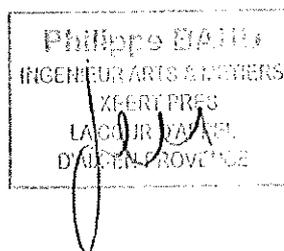
Il sera lu par les destinataires dans cet esprit.

Il demande objections éventuelles par Dires en vue d'un rapport au Magistrat clair et objectif.

« Ce document, établi de bonne foi, sur les renseignements recueillis auprès des parties ou de leurs représentants, ne présente pas un caractère définitif et pourra être modifié au cours du déroulement de l'expertise. »

Fait à Nice, Le 23 juin 2022

Philippe BAUD
L'expert désigné



13 DESTINATAIRES

Adressé à :

☐ SAFI MEDITERRANEE
118 rue de Roquebilière

Me Maxime ROUILLOT
12 boulevard Carabacel
06046 Nice Cedex 1

06000 NICE

▣ SARL AM CONSTRUCTION
262 allée des Cougoussoles
06100 LE CANNET

Me Béatrice GAGNE
1 rue de la Préfecture
06000 NICE

13 LISTE DES PIECES ANNEXEES

Ne sont annexées que les pièces auxquelles il est fait spécifiquement référence dans le présent compte rendu, celles dont l'annexion est obligatoire (dires de MM. Les Avocats), ou qui sont nécessaires à la bonne appréhension et/ou à la justification du compte rendu.

Rapport de recherche d'infiltration de GREEN ETANCHEITE en date du 25/05/2022
Frais engagés au 10 juin 2022
Facture GREEN ETANCHEITE

Procès-verbal de l'Assemblée Générale annuelle de la Copropriété

CI LE BAHIA

185, Promenade des Anglais
06200 NICE

Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés : AB1838713

Les copropriétaires de l'immeuble **CI LE BAHIA**, sis 185, Promenade des Anglais - - 06200 NICE, se sont réunis en Assemblée Générale annuelle le

Lundi 24 Juillet 2023 à 14 heures 30

RADISSON BLU HOTEL
SALLE GALION
223 PROMENADE DES ANGLAIS
06200 NICE

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 : 18 copropriétaires représentant 5040 sur 10000 tantièmes, soit :

MME ANDERSSON CHRISTINE (175), Mme DADOUN Marlène (250), DONATION BOUCHERAT (265), M. DROUX JEAN-LUC (140), Indivision FRATES G. et E. (170), SCI FUTURA (265), M. ET MME GEHIN ALAIN (385), MME LABORDE MARIE-CECILE (250), SCI LEX (245), MME LUSARDI Annie (215), SNC NICE AF-FL (385), M. ou Mme ROSSANO Emiliano (285), M. ou Mme SELMA Toufik (245), M. TAKFORYAN - SAGA (515), M.TIBA ROGER (555), MME TIBA JOCELYNE (210), M. ou Mme YEGAVIAN M. (245), M. ou Mme ZANIDACHE Constantin (255).

Dont :

Sur place: 11 copropriétaires représentant 2880 sur 10000 tantièmes, soit :

MME ANDERSSON CHRISTINE (175), M. DROUX JEAN-LUC (140), Indivision FRATES G. et E. (170), MME LABORDE MARIE-CECILE (250), SCI LEX (245), MME LUSARDI Annie (215), SNC NICE AF-FL (385), M. ou Mme ROSSANO Emiliano (285), M. TAKFORYAN - SAGA (515), M. ou Mme YEGAVIAN M. (245), M. ou Mme ZANIDACHE Constantin (255)

Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant 0 sur 10000 tantièmes.

Votants par correspondance : 5 copropriétaires représentant 1665 sur 10000 tantièmes, soit :

Mme DADOUN Marlène (250), SCI FUTURA (265), M. ET MME GEHIN ALAIN (385), M.TIBA ROGER (555), MME TIBA JOCELYNE (210)

REPRESENTES : 11 copropriétaires représentant 2290 sur 10000 tantièmes, soit :

M. ou Mme BIGO Vincenzo (160) représenté(e) par Indivision FRATES G. et E., Mme CHENU Elke (335) représenté(e) par DONATION BOUCHERAT, Mme FERRARUTO Chiara née Sauve (280) représenté(e) par M. BOUCHERAT, M. ou Mme GALTIER Frédéric (365) représenté(e) par DONATION BOUCHERAT, Indivision GIAUFFER A. et M. (135) représenté(e) par Melle LUSARDI Annie, MME NIVESSE MARIE-CHRISTINE (215) représenté(e) par M. BOUCHERAT, MME SELMA SHERYNE (155) représenté par M. ou Mme SELMA Toufik, SARL VAR SALONS (240) représenté par M. ou Mme ZANIDACHE Constantin, M. ET MME TURCATTI GERARDO (155) représenté(e) par M. BOUCHERAT, Indivision VACCARINO (175) représenté(e) par DONATION BOUCHERAT, SCI YROGERG - M. GREGORI (75) représenté(e) par MME LUSARDI Annie.

ABSENTS : 15 copropriétaires représentant 3560 sur 10000 tantièmes, soit :

SCI AKSI (260), M. AL SABBAN (235), MLE BALICE PAOLA (20), DONATION BOUCHERAT (265), SCI COISSIEUX GARCIA (85), Mme DESCAMPS Claude (195), MOBIUS FR PROPETIES (535), M. MORESCHINI Claudio (20), Mme SAINT MARCOUX Eva (345), M. ou Mme SELMA Toufik (245), MME SELMA SHERYNE (155), M. TIBA ROGER (425), SARL VAR SALONS (240), CONSORTS WAZNA (515), M. ou Mme ZAYTZEV Sergey (20).

Point 01 : Election du Président de séance

Propose sa candidature : M. ZANIDACH

Projet de résolution : L'assemblée générale élit M.ZANIDACH comme président de séance

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 28 votants soit 6960 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 385 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385).

La résolution est adoptée (6960/6960 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

Propose sa candidature MME LUSARDI

Projet de résolution : L'assemblée générale élit MME LUSARDI comme scrutatrice

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 28 votants soit 6960 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 385 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385).

La résolution est adoptée (6960/6960 en voix). (Article 24)

Point 03 : Election du secrétaire de séance

Projet de résolution : l'assemblée générale élit le cabinet SAFI MEDITERRANEE en qualité de secrétaire de séance

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 28 votants soit 6960 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 385 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385).

La résolution est adoptée (6960/6960 en voix). (Article 24)

Point 04 : Compte-rendu du conseil syndical joint à la convocation

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 05 : Approbation des comptes et de la répartition des charges pour la période du 01.04.22 au 31.03.23

Le copropriétaire SCI FUTURA (265) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : L'assemblée générale approuve les comptes et la répartition des charges pour la période du 01.04.22 au 31.03.23

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 24 votants soit 5680 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 4 votants soit 1400 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M.TIBA ROGER(555), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (5680/7080 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 4 votants soit 1400 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M.TIBA ROGER(555), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 06 : Approbation du budget prévisionnel d'un montant de 82.000,00 euros pour la période du 01.04.24 au 31.03.25

Le copropriétaire SCI FUTURA (265) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel d'un montant de 82.000,00 euros pour la période du 01.04.24 au 31.03.25

Le financement étant assuré par quatre appels de fonds fixés aux échéances suivantes :

- 20.500,00 le 1er avril 2024,
- 20.500,00 le 1er juillet 2024,
- 20.500,00 le 1er octobre 2024,
- 20.500,00 le 1er janvier 2025

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 24 votants soit 5680 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 4 votants soit 1400 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M.TIBA ROGER(555), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (5680/7080 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 4 votants soit 1400 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M.TIBA ROGER(555), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 07 : Provision Loi ALUR (obligatoire) : Décision à prendre de provisionner à minima 5 % du budget annuel de l'exercice du 01.04.22 au 31.03.23

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de provisionner 5 % du budget annuel de l'exercice du 01.04.22 au 31.03.23. Les fonds seront appelés aux échéances des appels de fonctionnement.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 29 votants soit 7345 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (7345/10000 en voix). (Article 25)

Point 08 : Provision Loi ALUR (obligatoire) : Décision à prendre de provisionner à minima 5 % du budget annuel de l'exercice du 01.04.22 au 31.03.23

Sans objet eu égard à la résolution n°7

Point 09 : SITUATION CONTENTIEUX CI LE BAHIA/AM CONSTRUCTION :

Lors de l'audience de mise en état du 31 mai 2023, cette affaire a été renvoyée à une nouvelle mise en état du 11 octobre 2023, en l'état des pourparlers et de l'expertise en cours. Par ailleurs une recherche d'accord amiable est en cours.

Les copropriétaires Mme DADOUN Marlène (250), SCI FUTURA (265), M. ET MME GEHIN ALAIN (385), M.TIBA ROGER (555) et MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

Projet de résolution : Afin de mettre fin au contentieux, l'assemblée générale habilite le syndic à signer le projet de protocole d'accord transactionnel joint à la présente convocation

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 24 votants soit 5680 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (5680/5680 en voix). (Article 24)

Point 10 : VENTE AUX ENCHERES INDIVISION WAZNAH

A ce jour, la copropriété dispose de deux titres exécutoires pour procéder à la saisie immobilière des biens en cause :

- Jugement prononcé par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 18 décembre 2019, signifié le 15 janvier 2020, aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré le 11 mai 2020, ayant condamné les consorts WAZNA au paiement des sommes suivantes, 8 290,31 € en principal 2 000,00 € au titre de l'article 700 du CPC

- Jugement prononcé par le Tribunal Judiciaire de NICE en date du 15 mai 2023 condamnant les consorts WAZNA au paiement des sommes suivantes, à savoir :12.071,05 € en principal au titre des charges de copropriété provisions échues et frais au 25 novembre 2021, outre intérêts au taux légal à compter 29 décembre 2021, 1.000 € au titre de dommages et intérêts, 2.000 € au titre de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens.

Ce jugement est en cours de signification. Ainsi, dès l'obtention du certificat de non appel afférent à ce jugement, nous pourrions engager une procédure de saisie immobilière en vertu des deux titres précités. Il est rappelé que l'assemblée générale du 01.07.2019 avait déjà décidée d'engager al procédure de mise en vente des biens de l'indivision. Toutefois cette procédure a été bloquée par une procédure parallèle de saisie immobilière menée par un certain M. SOLIMAN bloquant alors l'action de la copropriété. Cet obstacle étant à présent levé il convient de prendre la décision ci-dessous.

Projet de résolution 10-01 : L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de l'indivision WAZNAH(Ahmed-Mohamed, Shadi-Mohamed, Tarig-Mohamed) propriétaire des caves, garage, parking studio, appartement, constituant les lots n° 222-223-239-277-305-306 du règlement de copropriété, redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 37.940,81 euros à la date du 15 juin 2023 constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre, étant rappelé la qualité de créanciers prioritaires de la copropriété dans cette affaire.

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparait un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues que l'assemblée évalue à zéro euro.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 29 votants soit 7345 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (7345/7345 en voix). (Article 24)

Projet de résolution 10-02 : En considération de la résolution qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 Mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots. L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 29 votants soit 7345 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (7345/7345 en voix). (Article 24)

Projet de résolution 10-03 : L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme de 45.000,00 euros et prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 29 votants soit 7345 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (7345/7345 en voix). (Article 24)

Point 11 : TRAVAUX COMPLEMENTAIRES SUR FACADE SUD :

Décision à prendre pour effectuer des travaux complémentaires de purges et traitement de fissures, maçonnerie sur piliers de séparations en terrasses d'appartements / peinture sur bandeaux béton en façade et entrée de l'immeuble sous-façade selon devis global de l'entreprise PATRIGEON joints à la présente convocation pour un montant total de 10.873,50 euros TTC et sur l'aval déjà donné du conseil syndical.

Les copropriétaires Mme DADOUN Marlène (250), SCI FUTURA (265), M. ET MME GEHIN ALAIN (385), M. TIBA ROGER (555) et MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

Projet de résolution : l'assemblée générale décide d'effectuer des travaux complémentaires de purges et traitement de fissures, maçonnerie sur piliers de séparations en terrasses d'appartements / peinture sur bandeaux béton en façade et entrée de l'immeuble sous-façade selon devis global de l'entreprise PATRIGEON joints à la présente convocation pour un montant total de 10.873,50 euros TTC et sur l'aval déjà donné du conseil syndical.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 24 votants soit 5680 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5680/5680 en voix). (Article 24)

Point 12 : TRAVAUX COMPLEMENTAIRES SUR FACADE SUD : Honoraires

Projet de résolution : L'assemblée générale décide que le montant des honoraires pour le suivi administratif et comptable est de 3,5 % HT du montant HT des travaux.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 29 votants soit 7345 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7345/7345 en voix). (Article 24)

Point 13 : TRAVAUX COMPLEMENTAIRES SUR FACADE SUD : Financement

Projet de résolution : L'assemblée générale décide que le financement, soit la somme de 11.288,67 euros avec les honoraires, sera assuré par un appel de fonds exigible le 01.10.2023 à hauteur de 6.288,67 euros en charges générales dont une partie sera remboursée par le Fonds Alur à hauteur de 5.000,00 euros le 01.10.2023

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 29 votants soit 7345 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7345/7345 en voix). (Article 24)

Point 14 : TRAVAUX DE REFECTION/RENOVATION DES AIRES DE CIRCULATION DES GARAGES SUD (1er ETAGE) ET NORD (rez de chaussée, sous-sol) ET REFECTION PEINTURE DES SAS DE COMMUNICATION ASCENSEURS (BAT A ET B) SITUES EN SOUS-SOL DU GARAGE NORD :

décision à prendre pour procéder aux travaux sus-énoncés selon devis des entreprises suivantes DELAN : 39.187,50 euros TTC, NICEA RENOV : 21.555,60 euros TTC (total de 3 devis) joints à la convocation

Le copropriétaire M. ET MME GEHIN ALAIN (385) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : l'assemblée générale décide de procéder aux travaux de réfection/rénovation des aires de circulation des garages Sud (1^{er} étage) et Nord (rez-de-chaussée, sous-sol) et réfection peinture des sas de communications ascenseurs (BAT A et B) situés en sous-sol du garage Nord selon le devis de l'entreprise NICEA RENOV d'un montant de 21.555,60 euros TTC joint à la convocation

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 22 votants soit 5300 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 5 votants soit 1395 tantièmes.
Indivision GIAUFFER A. et M.(135) représenté par MME LUSARDI Annie, M. ou Mme YEGAVIAN M.(245), Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 265 tantièmes.
SCI FUTURA(265).

La résolution est adoptée (5300/6695 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 5 votants soit 1395 tantièmes.
Indivision GIAUFFER A. et M.(135) représenté par MME LUSARDI Annie, M. ou Mme YEGAVIAN M.(245), Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 15 : TRAVAUX DE REFECTION/RENOVATION DES AIRES DE CIRCULATION DES GARAGES SUD (1er ETAGE) ET NORD(rez de chaussée, sous-sol) ET REFECTION PEINTURE DES SAS DE COMMUNICATION ASCENSEURS (BAT A ET B) SITUES EN SOUS-SOL DU GARAGE NORD :Honoraires

Le copropriétaire M. ET MME GEHIN ALAIN (385) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : L'assemblée générale décide que le montant des honoraires pour le suivi administratif et comptable est de 3 % HT du montant HT des travaux.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 24 votants soit 5680 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 3 votants soit 1015 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 265 tantièmes.
SCI FUTURA(265).

La résolution est adoptée (5680/6695 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 3 votants soit 1015 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 16 : TRAVAUX DE REFECTION/RENOVATION DES AIRES DE CIRCULATION DES GARAGES SUD (1er ETAGE) ET NORD(rez de chaussée, sous-sol) ET REFECTION PEINTURE DES SAS DE COMMUNICATION ASCENSEURS (BAT A ET B) SITUES EN SOUS-SOL DU GARAGE NORD : Financement

Le copropriétaire M. ET MME GEHIN ALAIN (385) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : L'assemblée générale décide que le financement, soit la somme de 22.261.06 euros avec les honoraires, sera assuré par un appel de fonds exigible le 01.02.2023.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 24 votants soit 5680 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 3 votants soit 1015 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 265 tantièmes.
SCI FUTURA(265).

La résolution est adoptée (5680/6695 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 3 votants soit 1015 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 17 : PROPLETE ET HYGIENE DES TERRASSES (FACADES SUD) ET BALCONS PRIVATIFS (FACADES NORD) :

Décision à prendre en cas de trouble manifeste lié à l'absence de nettoyage des fientes de pigeons

Projet de résolution : l'assemblée générale en cas de troubles manifestes (olfactif et salubrité publique), liés à l'absence de nettoyage des fientes de pigeons, décide d'habiliter le syndic, après mise en demeure infructueuse, pour mandater une entreprise de nettoyage et imputer le coût de l'intervention sur le compte "charges" des copropriétaires défaillants en diligérant si nécessaire une procédure judiciaire à leurs encontre

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 25 votants soit 6195 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 4 votants soit 1150 tantièmes.
Indivision GIAUFFER A. et M.(135) représenté par MME LUSARDI Annie, Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (6195/7345 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 4 votants soit 1150 tantièmes.
Indivision GIAUFFER A. et M.(135) représenté par MME LUSARDI Annie, Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 18 : TRAVAUX D'INSTALLATION DE PIQUES ANTI-PIGEONS SUR LES FACADES SUD ET NORD DE LA COPROPRIETE:

décision à prendre pour l'installation de piques anti-pigeons sur les rebords des voiles de béton des façades Sud (terrasses) et balcons Nord (balcons) dans le cadre d'un budget maximum de 8.000,00 euros HT.

Projet de résolution 18-01 : L'assemblée générale décide l'installation de piques anti-pigeons sur les rebords des voiles de béton des façades Sud (terrasses) et balcons Nord (balcons) dans le cadre d'un budget maximum de 8.000,00 euros HT et donne délégation au conseil syndical accompagné du syndic de recueillir des devis et de retenir l'entreprise adjudicataire

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour'** : 1 votant soit 265 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 27 votants soit 6830 tantièmes.
MME ANDERSSON CHRISTINE(175), M. ou Mme BIGO Vincenzo(160) représenté par Indivision FRATES G. et E., DONATION BOUCHERAT(265), Mme CHENU Elke(335) représenté par DONATION BOUCHERAT, M. DROUX JEAN-LUC(140), Mme FERRARUTO Chiara née Sauve(280) représenté par BOUCHERAT, Indivision FRATES G. et E.(170), M. ou Mme GALTIER Frédéric(365) représenté par DONATION BOUCHERAT, Indivision GIAUFFER A. et M.(135) représenté par MME LUSARDI Annie, SCI LEX(245), MME LUSARDI Annie(215), SNC NICE AF-FL(385), MME NIVASSE MARIE-CHRISTINE(215) représenté par M. BOUCHERAT, M. ou Mme ROSSANO Emiliano(285), M. TAKFORYAN - SAGA(515), M. ou Mme SELMA Toufik(245), MME SELMA SHERYNE(155) représenté par M. ou Mme SELMA Toufik, M. ET MME TURCATTI GERARDO(155) représenté par M. BOUCHERAT, Indivision VACCARINO(175) représenté par DONATION BOUCHERAT, SARL VAR SALONS(240) représenté par M. ou Mme ZANIDACHE Constantin, M. ou Mme YEGAVIAN M.(245), SCI YROGERG - M. GREGORI(75) représenté par Melle LUSARDI Annie, M. ou Mme ZANIDACHE Constantin(255), Mme DADOUN Marlène(250), M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M.TIBA ROGER(555), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 250 tantièmes.
MME LABORDE MARIE-CECILE(250).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (265/7095 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 265 tantièmes.
SCI FUTURA(265).

Projet de résolution 18-02 : HONORAIRES

Sans objet eu égard à la résolution précédente

Projet de résolution 18-03 : FINANCEMENT

Sans objet eu égard à la résolution précédente

Point 19 : BORNE DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES(ZEPLUG SAS) :

Décision à prendre de procéder à l'installation gratuite, gestion et entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables dans les garages nord et sud de la copropriété

Le copropriétaire Mme DADOUN Marlène (250) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : L'assemblée générale autorise la société ZEPLUG SAS à effectuer l'installation gratuite , la gestion et l'entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables dans les garages nord et sud de la copropriété :

- sans frais pour la copropriété
- sans obligation d'abonnement pour les occupants
- avec installation dès le premier utilisateur
- dans le cadre d'une convention dont le modèle est joint au dossier

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 5655 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 4 votants soit 675 tantièmes.
Indivision GIAUFFER A. et M.(135) représenté par MME LUSARDI Annie, MME LABORDE MARIE-CECILE(250), MME LUSARDI Annie(215), SCI YROGERG - M. GREGORI(75) représenté par Melle LUSARDI Annie.
- **Se sont abstenus :** 2 votants soit 765 tantièmes.
M.TIBA ROGER(555), MME TIBA JOCELYNE(210).

La résolution est adoptée (5655/6330 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 4 votants soit 675 tantièmes.
Indivision GIAUFFER A. et M.(135) représenté par MME LUSARDI Annie, MME LABORDE MARIE-CECILE(250), MME LUSARDI Annie(215), SCI YROGERG - M. GREGORI(75) représenté par Melle LUSARDI Annie.

Point 20 : Loi Climat et Résilience 2021 portant sur l'obligation de réaliser un Plan Pluriannuel de Travaux en copropriétés suivant les propositions JAUSSEIN d'un montant de 2.300,00 euros TTC et POLYMAGE d'un montant de 4.500,00 euros TTC jointes à la convocation.

Projet de résolution : L'assemblée générale décide la réalisation d'un de réaliser un Plan Pluriannuel de Travaux en copropriétés suivant la proposition JAUSSEIN d'un montant de 2.300,00 euros TTC dont le financement, sera assuré par le budget de fonctionnement.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 25 votants soit 5945 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 3 votants soit 1015 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME TIBA JOCELYNE(210).
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 385 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385).

La résolution est adoptée (5945/10000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 3 votants soit 1015 tantièmes.
Mme DADOUN Marlène(250), M.TIBA ROGER(555), MME TIBA JOCELYNE(210).

Point 21 : DEMANDE de la SNC NICE AF-FL représentée par M. LECUYER et MME FOREAU

Les copropriétaires Mme DADOUN Marlène (250), SCI FUTURA (265), M. ET MME GEHIN ALAIN (385), M. TIBA ROGER (555) et MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

Projet de résolution : l'assemblée générale autorise la SNC NICE AF-FL représentée par M. LECUYER et MME FOREAU à effectuer les travaux :

- D'ouverture dans un mur porteur entre les lots 279 et 280 leur appartenant selon l'étude de faisabilité réalisée par AZUR LABO BTP-RINCENT LABORATOIRES
- Intérieurs apportant une modification entraînant la condamnation d'une des 2 portes palières (lots 279 et 280). La suppression de cette porte pourra être comblée par un mur qui sera recouvert d'une peinture conforme aux couleurs actuelles du palier, de façon à unifier le mur du couloir et respecter son aspect.
- De fermeture de la loggia côté Promenade des Anglais par des baies vitrées identiques aux existants des autres copropriétaires pour les 2 lots 279 et 280
- De prolongement de la fermeture de la buanderie côté Avenue de la Californie d'un bout à l'autre, conformément à ce qui a déjà été fait par d'autres copropriétaires du 2^{ème} étage

Sous réserve :

- D'obtenir pour la fermeture de la loggia les éventuelles autorisations administratives.
- Que les travaux soient dirigés par un ingénieur béton et réceptionnés par un bureau de contrôle,
- Qu'ils soient réalisés par des entreprises compétentes pouvant justifier d'une assurance RC
- De la remise en peinture du couloir des parties communes
- Que tous les frais soient à la charge de la SNC NICE AF-FL représentée par M. LECUYER et MME FOREAU.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 24 votants soit 5680 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (5680/5680 en voix). (Article 24)

Point 22 : Questions d'administration générale

- information sur la location saisonnière de courte durée : cette dernière est interdite, le règlement de copropriété prévoyant « que les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale »

- information sur la vétusté d'une jointure d'étanchéité (à vérifier) en plafond extérieur du balcon nord de l'appartement (BAT B 7ème étage-propriétés de M. TIBA) en provenance de la terrasse nord de l'appartement (BAT B 8ème étage-propriété de la SCI MOBIUS PROPERTIES) : malgré plusieurs interventions du syndic, il n'a pas été possible pour le bureau d'études DE GIOVANNI d'accéder audit appartement. Il est rappelé qu'un accès doit être réservé aux entreprises mandatées par le syndic pour la recherche de fuites. A défaut il sera procédé à une mise en demeure afin de pouvoir accéder à cet appartement.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est ¹⁶h ⁴⁵.

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

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

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent dans un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (loi n° 85.1470 du 31 décembre 1985) « dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à la cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Loi n° 94.624 du 22 juillet 1994, art. 35-IV :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32.1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive est de 152 €. à 3 049 €. lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».

Fait à Nice, le 24.07.2023

Notifié le

Président : N-ZANIDACHE

Scrutateur : Mme USARDI

Secrétaire :





Procès-verbal de l'Assemblée Générale annuelle de la Copropriété

CI LE BAHIA
185, Promenade des Anglais
06200 NICE

Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés : AB1838713

Les copropriétaires de l'immeuble **CI LE BAHIA**, sis 185, Promenade des Anglais - - 06200 NICE, se sont réunis en Assemblée Générale annuelle le

Mercredi 24 Juillet 2024 à 14 heures 30

IBIS BUDGET
NICE CALIFORNIE LENVAL
58-60 Avenue de la Californie
06200 NICE

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 : 15 copropriétaires représentant 4430 sur 10000 tantièmes, soit :

BOUCHERAT (265), Indivision FRATES G. et E. (170), M. ou Mme GALTIER Frédéric (365), M. ET MME GEHIN ALAIN (385), SCI LEX (245), Melle LUSARDI Annie (215), SNC NICE AF-FL (385), M. ou Mme ROSSANO Emiliano (285), M. TAKFORYAN - SAGA (515), MME SELMA SHERYNE (155), M.TIBA ROGER (555), M. TIBA ROGER (265), M. TIBA ROGER (160), MME TIBA JOCELYNE (210), M. ou Mme ZANIDACHE Constantin (255).

Dont :

Sur place: 9 copropriétaires représentant 2490 sur 10000 tantièmes, soit :

BOUCHERAT (265), Indivision FRATES G. et E. (170), SCI LEX (245), Melle LUSARDI Annie (215), SNC NICE AF-FL (385), M. ou Mme ROSSANO Emiliano (285), M. TAKFORYAN - SAGA (515), MME SELMA SHERYNE (155), M. ou Mme ZANIDACHE Constantin (255)

Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant 0 sur 10000 tantièmes.

Votants par correspondance : 6 copropriétaires représentant 1940 sur 10000 tantièmes, soit :

M. ou Mme GALTIER Frédéric (365), M. ET MME GEHIN ALAIN (385), M.TIBA ROGER (555), M. TIBA ROGER (265), M. TIBA ROGER (160), MME TIBA JOCELYNE (210)

REPRESENTES : 9 copropriétaires représentant 1835 sur 10000 tantièmes, soit :

M. ou Mme BIGO Vincenzo (160) représenté(e) par Indivision FRATES G. et E., Mme CHENU Elke (335) représenté(e) par BOUCHERAT, Mme DADOUN Marlène (250) représenté(e) par M. TAKFORYAN - SAGA, Indivision GIAUFFER A. et M. (135) représenté(e) par Melle LUSARDI Annie, MME MALARD CATHERINE (250) représenté(e) par BOUCHERAT, MME NIVESSE MARIE-CHRISTINE (215) représenté(e) par BOUCHERAT, Indivision VACCARINO (175) représenté(e) par SCI LEX, SARL VAR SALONS (240) représenté(e) par MME GOGOL PAOLI, SCI YROGERG - M. GREGORI (75) représenté(e) par Melle LUSARDI Annie.

ABSENTS : 17 copropriétaires représentant 3735 sur 10000 tantièmes, soit :

SCI AKSI (260), M. AL SABBAN (235), MME ANDERSSON CHRISTINE (175), SUCCESSION MLE BALICE PAOLA (20), SCI COISSIEUX GARCIA (85), Mme DESCAMPS Claude (195), M. DROUX JEAN-LUC (140), Mme FERRARUTO Chiara née Sauve (280), SCI FUTURA (265), MOBIUS FR PROPERTIES (535), M. MORESCHINI Claudio (20), Mme SAINT MARCOUX Eva (345), M. ou Mme SELMA Toufik (245), M. ET MME TURCATTI GERARDO (155), CONSORTS WAZNA (515), M. YEGAVIAN GREGORY (245), M. ou Mme ZAYTZEV Sergey (20).

Point 01 : Election du Président de séance

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Propose sa candidature : M. ZANIDACHE

Projet de résolution : L'assemblée générale élit M.ZANIDACHE comme président de séance

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 22 votants soit 5670 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 385 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385).

La résolution est adoptée (5670/5670 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Propose sa candidature MME LUSARDI

Projet de résolution : L'assemblée générale élit MME LUSARDI comme scrutateur

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 22 votants soit 5670 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 385 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385).

La résolution est adoptée (5670/5670 en voix). (Article 24)

Point 03 : Election du secrétaire de séance

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : L'assemblée générale élit le cabinet SAFI MEDITERRANEE en qualité de secrétaire de séance

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 22 votants soit 5670 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 385 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385).

La résolution est adoptée (5670/5670 en voix). (Article 24)

Point 04 : Compte-rendu du conseil syndical

L'Assemblée Générale prend acte du compte rendu du conseil syndical

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 05 : Approbation des comptes et de la répartition des charges pour la période du 01.04.23 au 31.03.24

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : L'assemblée générale approuve les comptes et la répartition des charges pour la période du 01.04.23 au 31.03.24

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 20 votants soit 5245 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 385 tantièmes.
- **Se sont abstenus** : 2 votants soit 425 tantièmes.
M. TIBA ROGER(160), M. TIBA ROGER(265).

La résolution est adoptée (5245/5630 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 385 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385).

Point 06 : Approbation du budget prévisionnel d'un montant de 82.000,00 euros pour la période du 01.04.25 au 31.03.26

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel d'un montant de 82.000,00 euros pour la période du 01.04.25 au 31.03.26

Le financement étant assuré par quatre appels de fonds fixés aux échéances suivantes :

- 20.500,00 le 1er avril 2025,
- 20.500,00 le 1er juillet 2025,
- 20.500,00 le 1er octobre 2025,
- 20.500,00 le 1er janvier 2026

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 19 votants soit 4690 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 385 tantièmes.
- **Se sont abstenus** : 3 votants soit 980 tantièmes.
M. TIBA ROGER(265), M. TIBA ROGER(160), M.TIBA ROGER(555).

La résolution est adoptée (4690/5075 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 385 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385).

Point 07 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat : M. GALTIER

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Propose sa candidature de conseiller syndical et vérificateur aux comptes pour une durée de 26 mois : M. GALTIER

Projet de résolution : L'assemblée générale élit M. GALTIER comme membre du conseil syndical et/ou vérificateur aux comptes pour une durée de 26 mois

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 19 votants soit 4690 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 4 votants soit 1365 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (4690/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

Point 08 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat : M. GALTIER

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Propose sa candidature de conseiller syndical et vérificateur aux comptes pour une durée de 26 mois : M. GALTIER

Projet de résolution : L'assemblée générale élit M. GALTIER comme membre du conseil syndical et/ou vérificateur aux comptes pour une durée de 26 mois

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 4690 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 4 votants soit 1365 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (4690/6055 en voix). (Article 24)

Se sont opposés :

4 votants soit 1365 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(265), M. TIBA ROGER(160), M.TIBA ROGER(555).

Point 09 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat : M. MACHART

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Propose sa candidature de conseiller syndical et vérificateur aux comptes pour une durée de 26 mois : M. MACHART

Projet de résolution : L'assemblée générale élit M. MACHART comme membre du conseil syndical et/ou vérificateur aux comptes pour une durée de 26 mois

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 23 votants soit 6055 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6055/10000 en voix). (Article 25)

Point 10 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat : M. MACHART

Sans objet eu égard à la résolution n°9

Point 11 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat : M. ROSSANO

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Propose sa candidature de conseiller syndical et vérificateur aux comptes pour une durée de 26 mois : M. ROSSANO

Projet de résolution : L'assemblée générale élit M. ROSSANO comme membre du conseil syndical et/ou vérificateur aux comptes pour une durée de 26 mois

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 4690 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 4 votants soit 1365 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (4690/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

Point 12 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat : M. ROSSANO

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Propose sa candidature de conseiller syndical et vérificateur aux comptes pour une durée de 26 mois : M. ROSSANO

Projet de résolution : L'assemblée générale élit M. ROSSANO comme membre du conseil syndical et/ou vérificateur aux comptes pour une durée de 26 mois

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 4690 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 4 votants soit 1365 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (4690/6055 en voix). (Article 24)

Se sont opposés :

4 votants soit 1365 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(265), M. TIBA ROGER(160), M.TIBA ROGER(555).

Point 13 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat : M. TAKFORYAN

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Propose sa candidature de conseiller syndical et vérificateur aux comptes pour une durée de 26 mois : M. TAKFORYAN

Projet de résolution : L'assemblée générale élit M. TAKFORYAN comme membre du conseil syndical et/ou vérificateur aux comptes pour une durée de 26 mois

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 23 votants soit 6055 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6055/10000 en voix). (Article 25)

Point 14 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat : M. TAKFORYAN

Sans objet eu égard à la résolution n°13

Point 15 : Election d'une nouvelle conseillère syndicale et durée de son mandat : MME GOGOL-PAOLI

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Propose sa candidature de conseillère syndicale et vérificatrice aux comptes pour une durée de 26 mois : MME GOGOL-PAOLI

Projet de résolution : L'assemblée générale élit MME GOGOL-PAOLI comme membre du conseil syndical et/ou vérificatrice aux comptes pour une durée de 26 mois

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 4690 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 4 votants soit 1365 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (4690/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

Point 16 : Election d'une nouvelle conseillère syndicale et durée de son mandat : MME GOGOL-PAOLI

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Propose sa candidature de conseillère syndicale et vérificatrice aux comptes pour une durée de 26 mois : MME GOGOL-PAOLI

Projet de résolution : L'assemblée générale élit MME GOGOL-PAOLI comme membre du conseil syndical et/ou vérificatrice aux comptes pour une durée de 26 mois

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 19 votants soit 4690 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 4 votants soit 1365 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (4690/6055 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 4 votants soit 1365 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(265), M. TIBA ROGER(160), M.TIBA ROGER(555).

Point 17 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat : M. ZANIDACHE

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Propose sa candidature de conseiller syndical et vérificateur aux comptes pour une durée de 26 mois : M. ZANIDACHE

Projet de résolution : L'assemblée générale élit M. ZANIDACHE comme membre du conseil syndical et/ou vérificateur aux comptes pour une durée de 26 mois

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 20 votants soit 5245 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 3 votants soit 810 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (5245/10000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 3 votants soit 810 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(160), M. TIBA ROGER(265).

Point 18 : Election d'un nouveau conseil syndical et durée de son mandat : M. ZANIDACHE

Sans objet eu égard à la résolution n°17

Point 19 : Election d'une nouvelle conseillère syndicale et durée de son mandat : MME LUSARDI

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Propose sa candidature de conseillère syndicale et vérificatrice aux comptes pour une durée de 26 mois : MME LUSARDI

Projet de résolution : L'assemblée générale élit MME LUSARDI comme membre du conseil syndical et/ou vérificatrice aux comptes pour une durée de 26 mois

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 22 votants soit 5815 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 240 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (5815/10000 en voix). (Article 25)

S'est opposé : 1 votant soit 240 tantièmes.
SARL VAR SALONS(240) représenté par MME GOGOL PAOLI.

Point 20 : Election d'une nouvelle conseillère syndicale et durée de son mandat : MME LUSARDI

Sans objet eu égard à la résolution n°19

Point 21 : Nomination du Syndic suivant contrat joint à la convocation

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : L'assemblée générale désigne le cabinet SAFI MEDITERRANEE comme syndic pour une durée de 26 mois. La mission, les honoraires et les modalités de gestion sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée, conforme à la loi ALUR et au décret N° 2015-342 du 26 mars 2015. L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 19 votants soit 4690 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 4 votants soit 1365 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (4690/6055 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

Se sont opposés :

4 votants soit 1365 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(265), M. TIBA ROGER(160), M.TIBA ROGER(555).

Point 22 : Nomination du Syndic suivant contrat joint à la convocation

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : L'assemblée générale désigne le cabinet SAFI MEDITERRANEE comme syndic pour une durée de 26 mois. La mission, les honoraires et les modalités de gestion sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée, conforme à la loi ALUR et au décret N° 2015-342 du 26 mars 2015. L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 19 votants soit 4690 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 4 votants soit 1365 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (4690/6055 en voix). (Article 24)

Se sont opposés :

4 votants soit 1365 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(265), M. TIBA ROGER(160), M.TIBA ROGER(555).

Point 23 : Provision Loi ALUR (obligatoire) : Décision à prendre de provisionner à minima 5 % du budget annuel de l'exercice.

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de provisionner 5 % du budget annuel de l'exercice. Les fonds seront appelés aux échéances des appels de fonctionnement.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 23 votants soit 6055 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (6055/10000 en voix). (Article 25)

Point 24 : Provision Loi ALUR (obligatoire) : Décision à prendre de provisionner à minima 5 % du budget annuel de l'exercice.

Sans objet eu égard à la résolution n°23

Point 25 : REFECTON/RENOVATION DES AIRES DE CIRCULATION DES GARAGES SUD (1er ETAGE)selon le devis de l'entreprise NICEA RENOV d'un montant de 9.075,00 euros TTC joint à la convocation.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 26 : Honoraires

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 27 : Financement

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 28 : REFECTION D'UN MURET : Décision à prendre pour procéder à la réfection (maçonnerie-peinture) d'un muret afférent à la structure de l'immeuble et situé en toiture-terrasse selon l'un des devis des entreprises suivantes, joints à la convocation

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de Résolution : l'assemblée générale décide de procéder à la réfection (maçonnerie-peinture) d'un muret afférent à la structure de l'immeuble et situé en toiture-terrasse selon l'un des devis des entreprises suivantes, joints à la convocation

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 19 votants soit 4690 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 4 votants soit 1365 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (4690/6055 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 4 votants soit 1365 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(265), M. TIBA ROGER(160), M.TIBA ROGER(555).

Point 29 : Devis de l'entreprise CAPO COM d'un montant de 3.822,50 euros TTC joint à la convocation

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de procéder à la réfection (maçonnerie-peinture) d'un muret afférent à la structure de l'immeuble et situé en toiture-terrasse selon le devis de l'entreprise CAPO COM d'un montant de 3.822,50 euros TTC

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 4 votants soit 1345 tantièmes.
M. ou Mme GALTIER Frédéric(365), M. TIBA ROGER(265), M. TIBA ROGER(160), M.TIBA ROGER(555).
- **Ont voté 'Contre'** : 19 votants soit 4710 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (1345/6055 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 4 votants soit 1345 tantièmes.
M. ou Mme GALTIER Frédéric(365), M. TIBA ROGER(265), M. TIBA ROGER(160), M.TIBA ROGER(555).

Point 30 : Devis de l'entreprise NIC'EAU d'un montant de 1.903,00 euros TTC joint à la convocation

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de procéder à la réfection (maçonnerie-peinture) d'un muret afférent à la structure de l'immeuble et situé en toiture-terrasse selon le devis de l'entreprise NIC'EAU d'un montant de 1.903,00 euros TTC

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 4690 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 4 votants soit 1365 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (4690/6055 en voix). (Article 24)

Se sont opposés :

4 votants soit 1365 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(265), M. TIBA ROGER(160), M.TIBA ROGER(555)

Point 31 : Honoraires

Le Syndic accepte de ne pas prendre d'honoraires (Sans vote)

Point 32 : Financement

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : L'assemblée générale décide que le financement, soit la somme de 1.903,00 euros , sera assuré par le Fonds Alur à 100% le 01.09.2024 en charges générales

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 5005 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 5 votants soit 1050 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5005/6055 en voix). (Article 24)

Se sont opposés :

5 votants soit 1050 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385), Indivision GIAUFFER A. et M.(135) représenté par Melle LUSARDI Annie, Melle LUSARDI Annie(215), SARL VAR SALONS(240) représenté par MME GOGOL PAOLI, SCI YROGERG - M. GREGORI(75) représenté par Melle LUSARDI Annie.

Point 33 : REMPLACEMENT PLATINE PARLOPHONE ENTREES A ET B PAR UN SYSTEME GSM : Décision à prendre pour procéder au remplacement de la platine parlophone entrées A et B par un système GSM selon l'un des devis des entreprises suivantes, joints à la convocation

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de procéder au remplacement de la platine parlophone entrées A et B par un système GSM selon l'un des devis des entreprises suivantes, joints à la convocation

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 4690 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 4 votants soit 1365 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (4690/6055 en voix). (Article 24)

Se sont opposés :

4 votants soit 1365 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M. TIBA ROGER(265), M. TIBA ROGER(160), M.TIBA ROGER(555).

Point 34 : Devis de l'entreprise MCP VALETTE d'un montant total de 4.702.50 euros TTC joint à la convocation

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de procéder au remplacement des 2 platines parlophone entrées A et B par un seule avec un système GSM selon les devis de l'entreprise MCP VALETTE d'un montant total de 2.351,25 euros TTC.

Nous vous demandons de bien vouloir nous faire parvenir par retour de mail ou voie postale le formulaire ci-joint au procès-verbal.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 20 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 4 votants soit 4 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (20/24 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 4 votants soit 4 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(1), M. TIBA ROGER(1), M. TIBA ROGER(1), M.TIBA ROGER(1).

Point 35 : Devis de l'entreprise AITEC d'un montant de 4.397,12 euros TTC joint à la convocation

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de procéder au remplacement de la platine parlophone entrées A et B par un système GSM selon le devis de l'entreprise AITEC d'un montant de 4.397,12 euros TTC joint à la convocation

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour' :** 1 votant soit 365 tantièmes.
M. ou Mme GALTIER Frédéric(365).
- **Ont voté 'Contre' :** 22 votants soit 5690 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (365/6055 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 365 tantièmes.
M. ou Mme GALTIER Frédéric(365).

Point 36 : Honoraires

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : L'assemblée générale décide que le montant des honoraires pour le suivi administratif et comptable est de 3 % HT du montant HT des travaux.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 20 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 4 votants soit 4 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (20/24 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 4 votants soit 4 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(1), M. TIBA ROGER(1), M. TIBA ROGER(1), M.TIBA ROGER(1).

Point 37 : Financement

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : L'assemblée générale décide que le financement, soit la somme de 2.428,20 euros avec les honoraires, sera assuré par le Fonds Alur à 100% le 01.09.2024 en charges générales

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 20 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 4 votants soit 4 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (20/24 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 4 votants soit 4 tantièmes.

M. ET MME GEHIN ALAIN(1), M. TIBA ROGER(1), M. TIBA ROGER(1), M.TIBA ROGER(1).

Point 38 : Information sur les contentieux en cours (recouvrement de charges et autres) AM CONSTRUCTION :

A ce jour Le protocole tripartite envisagé entre le syndicat des copropriétaires, AM CONSTRUCTION, et MOBIUS n'a pas abouti. La procédure en cours devant le Tribunal Judiciaire de Nice réclamant à AM CONSTRUCTION le remboursement des travaux payés à tort est toujours en cours. Cette procédure ne pourra avancer tant que le rapport de M. BAUD n'aura pas été déposé. la société AM CONSTRUCTION devait consigner un complément pour le paiement des opérations d'expertise, ce qu'elle n'a pas fait. L'expert va devoir déposer un rapport en l'état. Au vu de ce rapport la copropriété pourra poursuivre la procédure en demandant la condamnation de la société AM CONSTRUCTION à rembourser l'acompte reçu. WAZNAH : La procédure de saisie immobilière a été engagée selon commandement de payer valant saisie du 22 janvier 2024. Selon assignation en date du 2 avril 2024, les débiteurs ont été assignés pour l'audience d'orientation du 27 juin 2024 [eu égard au délai de distance]. a ce jour il n'y a aucune constitution

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 39 : CREANCE DOUTEUSE COMPLEMENTAIRE - INDIVISION

WAZNAH le dossier en recouvrement n'est pas encore abouti à ce jour. Lors de l'assemblée du 01.07.2022, une créance douteuse a été votée pour un montant de 30.000,00 €. Afin d'éviter un déséquilibre de trésorerie de la copropriété il est nécessaire à présent de procéder au vote d'une créance douteuse de 21.719,46 €. Cette somme sera remboursée lorsque le contentieux en cours aura abouti.

Le copropriétaire MME TIBA JOCELYNE (210) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Projet de résolution : l'assemblée générale décide de procéder au vote d'une créance douteuse de 21.719,46 €. Cette somme sera remboursée à tous les copropriétaires sous forme d'avance de créance, lorsque le contentieux en cours aura abouti.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 18 votants soit 4615 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 5 votants soit 1440 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (4615/6055 en voix). (Article 24)

Se sont opposés :

5 votants soit 1440 tantièmes.
M. ET MME GEHIN ALAIN(385), M.TIBA ROGER(555), M. TIBA ROGER(265), M. TIBA ROGER(160), SCI YROGERG - M. GREGORI(75) représenté par Melle LUSARDI Annie.

Point 40 : Questions d'administration générale

- **Lettre recommandée électronique (LRE)** : Depuis la loi du 02/07/2020, la notification des convocations d'assemblée générale et des procès-verbaux d'assemblée générale est désormais possible par lettre recommandée électronique (cf. note + formulaire ci-joints).

- L'assemblée générale souhaite verser une indemnité de 1.000,00€ à M. BOUCHERAT dans le cadre de son investissement au niveau de la copropriété (réception des entreprises-affranchissement- encre- papier - temps passé -frais de déplacement ...) ce sont opposés M. GIAUFFER et SCI YROGERG.

- Il est rappelé qu'il est strictement interdit de jeter lingette et autre dans les toilettes afin de ne pas boucher les évacuations.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 00:00

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 15 h 30.

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

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

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent dans un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (loi n° 85.1470 du 31 décembre 1985) « dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à la cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Loi n° 94.624 du 22 juillet 1994, art. 35-IV :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32.1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive est de 152 €. à 3 049 €. lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».

Fait à Nice, le

Notifié le

Président :



Scrutateur :

Secrétaire :

SAFI MÉDITERRANÉE
S.A.S. au Capital de 30.016 Euros
118, Rue de Roquebillière - 06300 NICE
Tél. 04 93 56 52 09
Mail : nice@safimediterranee.fr
RCS NICE 390 268 977



REPLACEMENT PLATINE PARLOPHONE

A Nice, le 25 juillet 2024

SDC LE BAHIA
185 Promenade des Anglais
06200 NICE

Objet : Modification de la platine parlophone

Chers Copropriétaires,

Dans le cadre des travaux de remplacement des 2 platines parlophone en une par un système GSM votés lors de l'assemblée générale du 24.07.2024 effectués par la société MCP VALETTE, nous vous demandons de bien vouloir nous communiquer le nom qui doit apparaître sur cette platine, ainsi que les coordonnées téléphoniques sur lesquelles vous serez contactés lorsqu'une personne sonnera à votre nom. Pour information, **vous avez la possibilité de rattacher deux numéros de téléphone par nom (portable ou fixe).**

Votre réponse doit nous parvenir **avant le 01.09.2024** afin de pouvoir lancer les travaux au plus tôt, **via le bulletin joint à la seconde page**, soit :

- Par mail à : afurnon@safimediterranee.fr
- Par voie postale à : SAFI MEDITERRANEE, 118 RUE DE ROQUEBILLIERE 06300 NICE

Dans l'attente,

Veuillez agréer, Chers Copropriétaires, l'expression de nos salutations distinguées.

Syndic de Copropriétés
118 rue de Roquebillière
06300 NICE
Tél : 04.93.56.52.09
Email : nice@safimediterranee.fr
Fermé au public le mercredi

Syndic de Copropriétés
273 boulevard Point du Jour
06700 SAINT-LAURENT-DU-VAR
Tél : 04.92.27.14.50
Email : saintlaurent@safimediterranee.fr
Fermé au public le mercredi

Gestion locative et Transaction
44 bis avenue de la République
06300 NICE
Tél : 04.93.88.68.00
Email : contact@safimediterranee.fr

Le Gestionnaire

Thierry NICOLAÏ



SDC LE BAHIA 185 Promenade des Anglais 06200 NICE

Nom du copropriétaire :

.....

Nom à renseigner sur la platine parlophone :

.....

1^{er} numéro de téléphone à renseigner :

.....

2nd numéro de téléphone à renseigner (optionnel) :

.....

Syndic de Copropriétés
118 rue de Roquebillière
06300 NICE
Tél : 04.93.56.52.09
Email : nice@safimediterranee.fr
Fermé au public le mercredi

Syndic de Copropriétés
273 boulevard Point du Jour
06700 SAINT-LAURENT-DU-VAR
Tél : 04.92.27.14.50
Email : saintlaurent@safimediterranee.fr
Fermé au public le mercredi

Gestion locative et Transaction
44 bis avenue de la République
06300 NICE
Tél : 04.93.88.68.00
Email : contact@safimediterranee.fr

www.safimediterranee.fr

