



IMMEUBLE SIS A : 17 AVENUE NOTRE DAME 17 AVENUE NOTRE DAME 06000 NICE AA8255960	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : MLE LEMERCIER 17 AVENUE NOTRE DAME 06000 NICE	LOTS N°16	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 16/03/2023			

DOCUMENT APPROUVE PAR LE CSN, LA FNAIM, LE SNPI, L'UNIS, le 07/12/2012.

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE – INFORMATION DES PARTIES

- I -

PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A) VIE DE LA COPROPRIETE

B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- III -

RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

- I -

Date de la demande : 16/03/2023 Office Notarial : - COMPROMIS VENTE HORS NOTAIRE Référence : Dossier n°15776 Clerc :	Dé livré par le Syndic : FONCIA NICE 81 RUE DE FRANCE 06000 NICE Représentant : -un syndicat unique Référence : 81/ 289/20 Dossier n°15776 Contact syndic : SGRO NATHALIE	Date : 16 Mars 2023 FONCIA NICE 166, Boulevard Napoléon III 06200 NICE Signature : Tel. 04 92 29 60 20 Fax 04 92 29 60 23 R.C.S. Nice 380 007 773 Cachet :
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

1^{ERE} PARTIE :

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a).....	807.82
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)	1625.50

2- des charges impayées sur les exercices antérieurs

(D. art 5. 1° c)	394.34
------------------------	--------

3- des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d)	0.00
----------------------------------------------------------------	------

4- des avances exigibles (D. art. 5.1° e)

4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°).....	0.00
----------------------------------------------------------	------

4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....	0.00
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

5- Des cotisations au fonds travaux (Art 14.2)

	0.00
--	------

6- Des autres sommes exigibles du fait de la vente

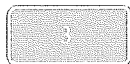
- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	80.00
- autres causes telles que condamnations.....	

B/ AU SYNDIC

- Etablissement de l'état daté (montant plafonné par décret) ...	380.00
------------------------------------------------------------------	--------

TOTAL (A/ + B/)

	3287.66
--	---------



2^{EME} PARTIE :

SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU TITRE :

A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :

A1 - avances constituant la réserve (D. art. 35 1°).....	<input type="text" value="0.00"/>
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....	<input type="text" value="0.00"/>
A 3 - avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	<input type="text" value="0.00"/>

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PROVISIONNEL (D. art. 5. 2°b) :

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	<input type="text" value="0.00"/>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	<input type="text" value="0.00"/>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

TOTAL (A + B + C)

AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1 ⁽¹⁾

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la **première partie** (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la **seconde partie** (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3^{ème} partie ci-après.

Solution 2 ⁽¹⁾

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

(1) Cocher la case correspondante



3^{EME} PARTIE :
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3°a)

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1 °).....	0.00
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art.35.4° et 5°).....	0.00
- avances (D. art. 45-1 – alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d’entre eux).....	0.00

2- des provisions non encore exigibles

-dans le budget prévisionnel (D. art. 5 3° b)

Date d’exigibilité	01/04/2023	Montant	53.01
Date d’exigibilité	01/07/2023	Montant	53.03
Date d’exigibilité	01/10/2023	Montant	53.03

-dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. 5. 3° c)
(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en
deuxième partie devra être impérativement complété)

Date d’exigibilité		Montant	0.00
Date d’exigibilité		Montant	0.00
Date d’exigibilité		Montant	0.00

3- des cotisations fonds travaux non encore exigibles (article 14-2)

Date d’exigibilité		Montant	0.00
Date d’exigibilité		Montant	0.00
Date d’exigibilité		Montant	0.00



ANNEXE A LA 3^{EME} PARTIE :

INFORMATIONS

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	212.10	315.87	0.00	0.00
Exercice (N-2)	212.10	368.86	846.80	0.00

B/ PROCEDURES EN COURS :

Existe t-il des procédures en cours ?

OUI NON

Si oui :

- Objet des procédures :

- Etat des procédures :

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.



C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES :

- Montant concernant les lots non visés par la mutation (vente partielle dans la même copropriété) :

A compléter

- Autre(s) :

--

D/ INFORMATIONS RELATIVES AU FONDS TRAVAUX de l'ART 14-2 (non remboursable par le syndicat) :

- Montant total de la cotisation au fonds travaux votée lors de la dernière AG
- Dont QP des lots objets de la vente

0.00
10.71

- Montant total actuel du fonds travaux
- Dont QP attachée aux lots objets de la vente

858.42
10.71



- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A) VIE DE LA COPROPRIETE

A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

- Multirisque : RC – Incendie – Dégât des eaux OUI NON
- Garantie Reconstruction
- Autres risques garantis

- Police N°: 7400027319

Date : 08/07/2015

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent :

ASSURITO

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance :

URICEL

- Police Assurances Dommage Ouvrage en cours :

- Au titre de la construction d'origine : OUI NON
- Souscrite par le syndicat au titre de travaux : OUI NON

A2/ MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du Règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publié à ce jour ? OUI NON

Si oui, joindre le procès verbal de l'AG correspondante.

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49) ? OUI NON

A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière Assemblée Générale : 7 juin 2022
- Date ou période (avant le) de la prochaine Assemblée Générale : 25 avril 2023

Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.



A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation : **19/05/2021**
- Syndic professionnel : OUI NON
- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ? OUI NON

Si non : coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lots(s) vendu(s).

Nom de la banque : BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS
Code Banque : 10207
Code guichet : 00426

Intitulé du compte : SYNDICAT 17 AV NOTRE DAME 289

N° du compte : 22216227941 Clé R.I.B. : 69

A5/ ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats?
 OUI NON

- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

A6/ ETAT D' AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX

Lot n°	Libellé type d'appel	Budget	Reste à appeler	Budget appelé
---------------	-----------------------------	---------------	------------------------	----------------------

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ? OUI NON
- dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ?
(contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...)
 OUI NON
- Dans l'affirmative, en quoi consistent t-ils ?

A9/ EXISTENCE D'EMPRUNT

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ? OUI NON



Si oui :

- Objet de l'emprunt :

- Nom et siège de l'organisme de crédit :

- Référence du dossier :

- Capital restant dû pour les lots vendus : 0.00

- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ? OUI NON

Joindre si possible, la copie du prêt.

A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?

OUI NON

- Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?

OUI NON

A11/ DROIT DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT
(Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ?

OUI NON

Joindre le procès verbal de l'assemblée

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?

OUI NON



B / DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : 13/11/1925
(si date connue)

B1/ CARNET D'ENTRETIEN

- Type immeuble : OUI NON
 IGH AUTRE

B2/ AMIANTE

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? OUI NON
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? OUI NON
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ? (Décret du 3 juin 2011) OUI NON

Joindre la fiche récapitulative du DTA.

B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ? OUI NON
- Si oui : *Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes*
(art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ? OUI NON

B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes ? OUI NON

Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.

B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mérules, etc... OUI NON
- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ? OUI NON

B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ? OUI NON
- Dans l'affirmative :
- DPE
- AUDIT



Joindre DPE ou AUDIT

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ? OUI NON
- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ? OUI NON

Joindre le PV de l'assemblée générale

B7/ ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ? OUI NON
- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ? OUI NON
- Contrôle technique quinquennal OUI NON
- les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :
 - ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ? OUI NON
 - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ? OUI NON
 - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ? OUI NON

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.

B8/ PISCINE

- Existence OUI NON
- Si oui, dispositif de sécurité homologué OUI NON

B9/ MESURES ADMINISTRATIVES

- L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :
- d'un arrêté de péril ? OUI NON
 - d'une déclaration d'insalubrité ? OUI NON
 - d'une injonction de travaux ? OUI NON
 - d'une interdiction d'habiter ? OUI NON
 - d'inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ? OUI NON
 - d'une injonction pour le ravalement des façades ? OUI NON
 - d'un plan de sauvegarde (OPAH) OUI NON

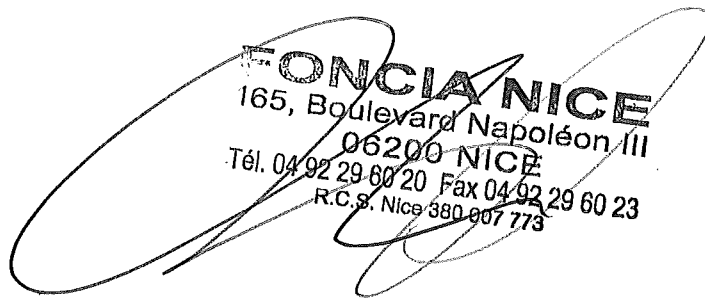
B10/ INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE

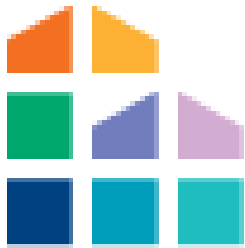
L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?

- OUI NON
 NE SAIT PAS

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aérorefrigérantes.





CARNET D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE

17 AVENUE NOTRE DAME

06000 NICE

Immeuble de 11 lots principaux, construit le 13/11/1925

SYNDIC de votre IMMEUBLE

FONCIA NICE

81 RUE DE FRANCE
06000 NICE

Téléphone : 04.92.17.59.63 Télécopie : 04.93.62.96.63

SUCCESSALE EN CHARGE DE VOTRE IMMEUBLE

FONCIA NICE OUEST
165 BD NAPOLEON III
06200 NICE

Téléphone. 04.92.29.60.20 Télécopie: . 04.92.29.60.23

PRINCIPAL DE COPROPRIETE : **NATHALIE SGRO**
COMPTABLE : **Rania KADOUH**



DESCRIPTIF DE LA COPROPRIETE



- | | | | | | |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ascenseur | <input type="checkbox"/> Vide Ordures | <input type="checkbox"/> Gardien | <input checked="" type="checkbox"/> interphone | <input type="checkbox"/> digicode | <input type="checkbox"/> Vidéophone |
| <input type="checkbox"/> V M C. | <input type="checkbox"/> Espace verts | <input checked="" type="checkbox"/> Antenne collective | <input type="checkbox"/> T V câble | <input type="checkbox"/> Piscine | <input type="checkbox"/> Climatisation |
| <input type="checkbox"/> Sté de nettoyage | <input type="checkbox"/> Sté de gardiennage | <input type="checkbox"/> Traitement des Eaux | <input type="checkbox"/> Surpresseur | <input type="checkbox"/> Pompe de relevage | <input type="checkbox"/> Monte-charge |
| <input type="checkbox"/> détection incendie | <input type="checkbox"/> Monte voiture | <input type="checkbox"/> Télésurveillance | <input type="checkbox"/> Groupe électrogène | <input type="checkbox"/> Portail automatique | <input type="checkbox"/> Tennis |
| <input type="checkbox"/> Horloge automatique | | | | | |

Horaires LOGE Jours et heures

Téléphone loge

Immeuble construit le : 13/11/1925

CHAUFFAGE

Type :

- Collectif
 Individuel

Energie : Electrique

EAU CHAUDE

Type

- Collectif
 Individuel

Energie :

EAU FROIDE

- Collectif
 Individuel

LOTS

NB de logements	:	5
NB Parkings	:	0
NB de chambres	:	5
NB locaux commerc.	:	3
NB Boxes voitures	:	0
NB Lots divers	:	8
NB lots principaux	:	11

RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Nomination du syndic le	:	19/05/2021
Début exercice comptable	:	01/01/2021
Fin exercice comptable	:	31/12/2021



SALARIES DE LA COPROPRIETE



NOM	PRENOM	FONCTION



CONTROLES REGLEMENTAIRES



ENQUETE	DATE	COMMENTAIRES
Amiante Enquête	14/09/2005	ABSENCE AMIANTE
Termite Enquête	03/01/2006	ABSENCE DE TERMITES
Saturnisme Enquête	06/06/2006	PRESENCE DE PLOMB DEGRADE
ENQUETES	11/12/2008	PRESENCE DE PLOMB DEGRADE
Amiante 2 Enquête	01/11/2013	DTA 2012



CONTRATS



CONTRATS D'ASSURANCE DE LA COPROPRIETE				
Description	N°de police	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
MULTIRISQUE HABITATION	7400027319- MASN 5	06/07/2015	05/07/2022	Assurance : ASSURIMO 148 AVENUE JEAN JAURES CS 80724 69367 LYON CEDEX 07 ☎ 04 72 77 89 10 Fax 04 72 77 89 19 Email compta@assurimo.fr
CT DO FACADE	146887534-210221	01/06/2021	01/06/2031	Assurance : MMA 14 BLD MARIE ET ALEXANDRE OYON BP 24246 72000 LE MANS ☎ 04 37 69 65 59 Courtier : ASSURIMO 148 AVENUE JEAN JAURES CS 80724 69367 LYON CEDEX 07 ☎ 04 72 77 89 10 Fax 04 72 77 89 19

--	--	--	--	--	--

CONTRATS EAU CHAUDE DE LA COPROPRIETE

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
FOURNITURE EAU				Société : VEOLIA EAU - CGE SERVICE ENCAISSEMENT 12 BD RENE CASSIN 06293 NICE CEDEX 3 ☎ 08 11 90 07 00 Fax 04 92 26 18 88 Email corinne.chevalier@veolia.com

CONTRATS EXTINCTEUR DE LA COPROPRIETE

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
CT ENTRETIEN EXTINCTEUR	19697	01/04/2020	31/03/2022	Société : PRO INCENDIE 58 BD PASTEUR 06000 NICE ☎ 04 93 62 74 82 Fax 04 93 62 74 83 Email pro.incendie@orange.fr

AUTRES CONTRATS DE LA COPROPRIETE

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
CT DESINSECTISATION	2012/10/3562	05/10/2012	04/10/2022	Société : ORTEC ENVIRONNEMENT Z.A LA GRAVE 1ER AVENUE 6EME RUE 06510 CARROS ☎ 04 93 31 65 64 Fax 04 93 14 49 84 Email oe.nice@ortec.fr
FIBRE OPTIQUE	03072015	03/07/2015	31/12/2050	Société : ORANGE TSA 60201 69951 LYON CEDEX 20 ☎ 08 00 83 10 16
FOURNITURE ELECTRICITE				Société : EDF GAF DE FRANCE DISTRIBUTION EGD PROVENCE - POLE TRAVAUX 68,AVENUE SAINT JEROME - CS60063 13182 AIX EN PROVENCE CEDEX 5 ☎ 04.92.00.84.48 Fax 04.92.00.84.99

CONTRATS MENAGE DE LA COPROPRIETE

Description	N°	Date effet	Date Echéance	Fournisseurs
CT ENTRETIEN MENAGER	20062013	01/10/2013	30/09/2022	Société : ALPES SERVICES 21 RUE PAGANINI 06000 NICE Email alpes.services06@gmail.com



GROS TRAVAUX DE L'IMMEUBLE



Date	Entreprise	Commentaires	Montant (euros)
10/03/2015	CAPELLA DOMAINE DE L'ESCAILLON 261 ALLEE DES IRIS 83600 FREJUS	TRVX FACADE	9130.00
25/04/2007	AITEC 102/104 AVENUE ESTIENNE D'ORVES PROLONGEES 06000 NICE ☎ 04 93 54 00 83 Fax 04 93 54 57 99	MISE EN PLACE VIGIK	420.00



DEPENSES DE L'IMMEUBLE (classées par nature)



Date	Libellé	Montant (euros)
16/01/2013	RAIMBALDI CLEFS POSE VENTOUSE	1390.00
05/09/2012	POURREZ MARC REMP COLLECTEUR EU	1797.60



PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX



➤ **Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire** ◀
Du 7/06/2022

L'an deux mille vingt-deux, le sept juin à dix-sept heures trente

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

**17 AVENUE NOTRE DAME
06000 NICE**

se sont réunis FONCIA NICE
81 RUE DE FRANCE
RESIDENCE L'ADRIATIC- ETAGE 4
06000 NICE

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **8** copropriétaires représentant **900** voix sur **1042** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

BOUANICHE THIERRY (1) , DEBRAS VERONIQUE (3), EICHENHOLC STEPHANE (13) , LEMERCIER CHANTAL (13), MICA SIM (99) , MONESTIE DANIELLE (13), .

Soit un total de **142 voix**.

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le président du conseil syndical / un membre du conseil syndical / le président de séance conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants :

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**
3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**
4. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021**
5. **QUITUS AU SYNDIC**
6. **DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC**
7. **MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
8. **MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**
9. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**
10. **FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**
11. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**
12. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
 - 12.1 *Candidature de Mademoiselle LIGNIER ET ARNAUDINAUD OLIVIER ET VALERIE*
 - 12.2 *Candidature de Monsieur ou Madame MUFRAggi JEAN FRANCOIS*
13. **DECISION A PRENDRE SUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FACADE DE LA RESIDENCE**
 - 13.1 *PRINCIPE DES TRAVAUX PREMIERE PROPOSITION : REFECTION DE FACADE AVANT ET ARRIERE AINSI QUE PROPOSITION COMPLEMENTAIRE SOCIETE STRAMIGIOLI*
 - 13.2 *CHOIX DE L'ENTREPRISE STRAMIGIOLI ET BUDGET*
 - 13.3 *REPERAGE AMIANTE AVANT TRAVAUX*
 - 13.4 *MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE*
 - 13.5 *DESIGNATION D'UN COORDONNATEUR SECURITE ET PROTECTION DE LA SANTE POUR LA PHASE DE REALISATION*
 - 13.6 *SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE OBLIGATOIRE*
 - 13.7 *HONORAIRES DU SYNDIC*
 - 13.8 *MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE L'ENVELOPPE COMPLEMENTAIRE*
 - 13.9 *PRINCIPE DES TRAVAUX DEUXIEME PROPOSITION : PRINCIPE DE TRAVAUX AVEC ANNULATION DE FACADE ARRIERE*
 - 13.10 *REFECTION DE LA SEULE FACADE AVANT AVEC REALISATION DES TRAVAUX DE MACONNERIES COMPLEMENTAIRES*
 - 13.11 *CHOIX DE L'ENTREPRISE STRAMIGIOLI ET BUDGET*
 - 13.12 *REPERAGE AMIANTE AVANT TRAVAUX*
 - 13.13 *MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE*
 - 13.14 *DESIGNATION D'UN COORDONNATEUR SECURITE ET PROTECTION DE LA SANTE POUR LA PHASE DE REALISATION*
 - 13.15 *SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE OBLIGATOIRE*

13.16 HONORAIRES DU SYNDIC

13.17 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE L'ENVELOPPE
COMPLEMENTAIRE

**14. REALISATION DES TRAVAUX DE PLOMBERIE ET ZINGUERIE LORS DU
RAVALEMENT DE FACADE**

14.1 PRINCIPE DES TRAVAUX DE PLOMBERIE ET DE ZINGUERIE

14.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE AQUA ENERGY ET BUDGET

14.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE PLOMBERIE DU VIEUX NICE ET BUDGET

14.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

**15. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'
Assemblées Générales:**

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur MUFFRAGI est élu président de séance.

POUR : 900 sur 900 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 900 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur GUIOLET est élu scrutateur.

POUR : 900 sur 900 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 900 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Madame NATHALIE SGRO, représentant le cabinet FONCIA NICE, est élue secrétaire.

POUR : 900 sur 900 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 900 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2021 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2021 au 31/12/2021, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,

- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 en leur compte, teneur, forme et répartition.

POUR : 900 sur 900 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 900 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 900 sur 900 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 900 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

6. DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Historique :

La loi du 10 juillet 1965 impose dorénavant au conseil syndical la mise en concurrence du contrat de syndic tous les ans avec la possibilité pour l'assemblée générale de le dispenser de cette obligation.

La question de la dispense est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale (article 21 loi 1965).

Il est rappelé que, même si l'assemblée générale vote la dispense, le conseil syndical reste entièrement libre de procéder à une mise en concurrence à tout moment du contrat de syndic.

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic FONCIA NICE.

POUR : 746 sur 1042 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1042 tantièmes.

ABSTENTIONS : 154 tantièmes sur 900 tantièmes.

SYL (154).

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,

REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

7. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

(Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 1500,00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

POUR : 900 sur 1042 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1042 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

8. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe à 1000,00 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les ans.

POUR : 900 sur 1042 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1042 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à la somme de 17.000,00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

POUR : 900 sur 900 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 900 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

10. FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie à 1/6 du montant du budget de l'exercice, soit à la somme de 2833,33 €.

Compte tenu que le syndicat des copropriétaires ne dispose d'aucune avance de trésorerie, il convient de la réajuster à hauteur de 2833.33 €.

Le montant du réajustement sera appelé :

- le 1er juillet à hauteur de 50 %
- le 1er octobre à hauteur de 50 %

POUR : 154 sur 1042 tantièmes.

SYL (154).

CONTRE : 746 sur 1042 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

11. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel, soit 850,00 €.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à 5% du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

176 PFE

Le syndic rappelle à l'Assemblée Générale que le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux de 310,91 €.

POUR : 154 sur 1042 tantièmes.
SYL (154).

CONTRE : 746 sur 1042 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

12. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Historique :

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du conseil syndical :
Monsieur et Madame MUFRAGGI, Madame et Monsieur LIGNIER ET
ARNAUDINAUD OLIVIER ET VALERIE.

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente Assemblée et jusqu'à l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours, les personnes suivantes élues unaniment :

12.1 Candidature de Mademoiselle LIGNIER ET ARNAUDINAUD OLIVIER ET VALERIE **Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

CETTE RESOLUTION N'A PAS FAIT L'OBJET DE VOTE, SORTANT DU CONSEIL SYNDICAL

POUR : 154 sur 1042 tantièmes.
SYL (154).

CONTRE : 0 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

1 copropriétaire totalise 154 tantièmes au moment du vote.

EN COURS DE SEANCE A LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE, LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES A SOUHAITE PRESENTER LES CANDIDATURES AU CONSEIL SYNDICAL DES COPROPRIETAIRES SUIVANTS :

- **Candidature de Monsieur BORELLI**

POUR : 746 sur 1042 tantièmes..

CONTRE : 0 sur 1042 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 746 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

- **Candidature de Monsieur GUIOLET MERRI**

POUR : 746 sur 1042 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1042 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 746 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

-

12.2 Candidature de Monsieur ou Madame MUFRAggi JEAN FRANCOIS

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 900 sur 1042 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1042 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

13. DECISION A PRENDRE SUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DE FACADE DE LA RESIDENCE

Historique :

Lors de l'Assemblée Générale du 04 Juillet 2020 le syndicat des copropriétaires a accepté la réalisation des travaux du ravalement de façade pour l'avant et l'arrière de la bâtisse.

Il a été acté de confier la mission de maîtrise d'œuvre au bureau d'étude BET ELENA pour les honoraires de maîtrise d'œuvre de 6% HT du montant HT des travaux. A cela il a été ajouté le montant de 880,00 euros TTC pour la déclaration préalable de travaux.

Une assurance dommage-ouvrage a été approuvée auprès du courtier ASSURIMO pour un montant de 1700,00 euros.

Le chantier de ravalement de façade avant et arrière a été confié à la société STRAMIGIOLI pour un montant total TTC de 59.456,14 euros.

Après avoir commencé les travaux, la société STRAMIGIOLI a constaté que la structure de la façade avant (Rue Notre Dame) ne permettait pas de poursuivre le chantier avant d'avoir consulté un ingénieur structure.

De ce fait, le bureau d'étude ELENA a fait appel à un bureau d'étude du bâtiment HUGOTECH dont le coût de la visite ainsi que de l'avis technique s'élève à 1680,00 euros (devis joint), rendez-vous sur site a été fixé le 09 Mars 2022 avec le syndic il a été constaté qu'il faudrait prévoir l'exécution de la suite des travaux du ravalement de façade côté Avenue de Notre Dame :

- *La reprise des maçonneries pour les piliers du bowwindow pour le fronton du dernier étage*
- *Rénovation de la moulure principale du dernier étage*
- *Renforcement de la structure fer*

Le syndicat des copropriétaires devra prendre la décision sur la réalisation des travaux complémentaires de la société STRAMIGIOLI en conservant le devis initial de (façade avant et arrière), ci-dessous simulation de dépenses :

1. PROJET FACADE AVANT ET ARRIERE + TRAVAUX COMPLEMENTAIRES FACADE AVANT :

59.456,14 € (Devis initial, avec les deux façades)

48.604,52 € (Devis complémentaire)

Soit un total : 108.060,66 €

2. PROJET DE FACADE AVANT + TRAVAUX COMPLEMENTAIRES
FACADE AVANT :

29.361,62 € (Devis initial modifié, avec façade avant uniquement)

48.604,52 € (Devis complémentaire)

Soit un total : 77.966,14 €

13.1 PRINCIPE DES TRAVAUX PREMIERE PROPOSITION : REFECTION DE FACADE AVANT ET ARRIERE AINSI QUE PROPOSITION COMPLEMENTAIRE SOCIETE STRAMIGIOLI

Majorité nécessaire : Article 24

Conditions essentielles du marché :

- DEVIS SOCIETE STRAMIGIOLI

Il est rappelé au syndicat des copropriétaires que la société STRAMIGIOLI fait une proposition à 48.604,52 € pour les travaux complémentaire sur la façade côté Avenue de Notre Dame.

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de reprise maçonnerie pour les piliers du bowwindow pour le fronton du dernier étage, rénovation de la moulure principale en dernier étage et renforcement de la structure fer de la façade côté Avenue de Notre Dame selon le descriptif joint à la convocation.

Le syndic acte dans la présente, suite la demande de Monsieur BORELLI (nouvel acquereur de l'appartement de Monsieur RENET MICHEL au 31/05/2022), l'établissement d'une déclaration d'assurance afin de permettre la prise en charge d'une partie de la remise en état de la facade.

En effet, d'après le client, s'agissant d'un dommage lié à l'eau, une prise en charge partielle de l'assureur pourrait être envisagée.

Aussi, Monsieur BORELLI s'est engagé à titre gracieux, à assister le syndic dans les démarches auprès du cabinet d'expertise.

POUR : 667 sur 900 tantièmes.

CONTRE : 233 sur 900 tantièmes.

FRICHET ANNABELLE (79), SYL(154), .

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

176 JF07

13.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE STRAMIGIOLI ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société STRAMIGIOLI pour un montant de 48.604,52 € TTC.

POUR : 746 sur 900 tantièmes.

CONTRE : 154 sur 900 tantièmes.

SYL (154).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13.3 REPERAGE AMIANTE AVANT TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

Le décret 2017-899 du 9 mai 2017 impose la réalisation d'un repérage amiante avant certaines opérations. Ces dispositions concernent la réalisation de travaux pour tout immeuble dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} juillet 1997.

La présence d'amiante dans les matériaux et tout élément impactés par des travaux pouvant libérer des fibres à travers leur dégradation (ponçage, perçage, découpe, etc...) doit être portée à la connaissance des intervenants par le donneur d'ordre afin d'éviter les risques d'exposition des travailleurs ainsi que des occupants de l'immeuble.

Résolution :

Conformément à la réglementation, l'Assemblée Générale décide des modalités de réalisation et d'exécution de Repérage Amiante Avant Travaux dans le cadre des travaux de réfection de façade envisagés par les copropriétaires.

L'Assemblée Générale :

- Fixe un budget de 390,00 euros TTC.
- Confie à la société PARMEXPERT la mission de faire réaliser le repérage amiante avant travaux dans le cadre des travaux de réfection de façade envisagés par les copropriétaires
- Prend note que des analyses par un laboratoire spécialisé pourront être nécessaires, selon l'appréciation de l'expert afin de lever le doute de présence d'amiante, ou non.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil Syndical la faculté de rechercher une offre concurrentielle, à conditions équivalentes, dans un délai de 2 mois de la tenue de la présente Assemblée Générale.

POUR : 746 sur 900 tantièmes.

CONTRE : 154 sur 900 tantièmes.

SYL (154).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS,

76 3705

REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13.4 MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE

Majorité nécessaire : Sans Vote

Préambule :

Le syndicat des copropriétaires a voté la mission de maîtrise d'œuvre en Juillet 2020.

Les conditions proposées par le bureau d'étude ELENA restent inchangées.

13.5 DESIGNATION D'UN COORDONNATEUR SECURITE ET PROTECTION DE LA SANTE POUR LA PHASE DE REALISATION

Majorité nécessaire : Article 24

Conditions essentielle du marché :

- Devis société DEGAINE INGENIERING

Historique :

Par application de l'article L 4532-2 du Code du travail, la nature des travaux envisagés impose la désignation d'un Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé des intervenants au chantier (SPS).

Résolution :

L'assemblée générale décide de confier la mission de coordination sécurité et protection de la santé à la société DEGAINE INGENIERING selon proposition jointe à la présente.

Les honoraires du coordonnateur SPS sont fixés à 4092,00 € TTC.

POUR : 746 sur 900 tantièmes.

CONTRE : 154 sur 900 tantièmes.

SYL (154).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13.6 SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE OBLIGATOIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

Compte tenu de la nature des travaux à réaliser, en application de l'article L242-1 du Code des assurances, la souscription par le maître d'ouvrage d'une assurance dommages ouvrage est obligatoire.

Si les travaux de réfection de façade avant et arrière ainsi que le devis complémentaire de la société STRAMIGIOLI sont votés, il conviendra de réajuster le montant de l'assurance dommage-ouvrage comme indiqué dans le préambule de la présente résolution.

Résolution :

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation décide de souscrire un contrat d'assurance dommages ouvrage obligatoire par l'intermédiaire de la société de courtage ASSURIMO pour un montant de 2150,00 €TTC, et décide à fortiori du vote d'une enveloppe complémentaire de 450.00€TTC.(Déduction faite de la somme de 1700€TTC déjà appelée et versée entre les mains de l'assureur Dommage Ouvrage.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage ASSURIMO est une filiale d'EMERIA EUROPE.

POUR : 746 sur 900 tantièmes.

CONTRE : 154 sur 900 tantièmes.

SYL (154).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13.7 HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Sans Vote

Préambule

A titre commercial, le syndic maintien les honoraires votés lors de l'Assemblée Générale du 4 Juillet 2020

13.8 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE L'ENVELOPPE COMPLEMENTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Afin de permettre le paiement de l'enveloppe complémentaire et le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles :

- Le 01/07/2022, pour 20%
- Le 01/09/2022 pour 20%
- Le 01/11/2022 pour 20%
- Le 01/01/2023 pour 20%
- Le 01/03/2023 pour 20%

POUR : 746 sur 900 tantièmes.

CONTRE : 154 sur 900 tantièmes.

SYL (154).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13.9 PRINCIPE DES TRAVAUX DEUXIEME PROPOSITION : PRINCIPE DE TRAVAUX AVEC ANNULATION DE FACADE ARRIERE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des propositions jointes à la convocation et en avoir débattu, annule la réalisation des travaux de la façade arrière de la résidence pour un montant de 30.094,53 € TTC votée le 04 Juillet 2020 et décide de l'exécution de la réalisation des travaux de ravalement de la seule façade avant, pour un montant de 29 361.62€TTC.

POUR : 154 sur 900 tantièmes.

SYL (154).

CONTRE : 746 sur 900 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13.10 REFECTION DE LA SEULE FACADE AVANT AVEC REALISATION DES TRAVAUX DE MACONNERIES COMPLEMENTAIRES

Majorité nécessaire : Article 24

Conditions essentielles du marché :

- DEVIS SOCIETE STRAMIGIOLI

Il est rappelé au syndicat des copropriétaires que la société STRAMIGIOLI fait une proposition à 48.604,52 € pour les travaux complémentaires sur la façade côté Avenue de Notre Dame.

Résolution :

L'assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de reprise maçonnerie pour les piliers du bowwindow pour le fronton du dernier étage, rénovation de la moulure principale en dernier étage et renforcement de la structure fer de la façade côté Avenue de Notre Dame (Travaux Complémentaires) selon le descriptif joint à la convocation, devis N° 119-22.

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de la façade avant uniquement, selon le descriptif produit par la société STRAMIGIOLI. (Cf. Résolution 13)

POUR : 154 sur 900 tantièmes.

SYL (154).

CONTRE : 746 sur 900 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13.11 CHOIX DE L'ENTREPRISE STRAMIGIOLI ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

76 5407

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société STRAMIGIOLI pour un montant de 48.604,52 € TTC.

POUR : 154 sur 900 tantièmes.

SYL (154).

CONTRE : 746 sur 900 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13.12 REPERAGE AMIANTE AVANT TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

Le décret 2017-899 du 9 mai 2017 impose la réalisation d'un repérage amiante avant certaines opérations. Ces dispositions concernent la réalisation de travaux pour tout immeuble dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} juillet 1997.

La présence d'amiante dans les matériaux et tout élément impactés par des travaux pouvant libérer des fibres à travers leur dégradation (ponçage, perçage, découpe, etc...) doit être portée à la connaissance des intervenants par le donneur d'ordre afin d'éviter les risques d'exposition des travailleurs ainsi que des occupants de l'immeuble.

Résolution :

Conformément à la réglementation, l'Assemblée Générale décide des modalités de réalisation et d'exécution de Repérage Amiante Avant Travaux dans le cadre des travaux de réfection de façade envisagés par les copropriétaires.

L'Assemblée Générale :

- Fixe un budget de 390,00 euros TTC.
- Confie à la société PARMEXPERT la mission de faire réaliser le repérage amiante avant travaux dans le cadre des travaux de réfection de façade envisagés par les copropriétaires
- Prend note que des analyses par un laboratoire spécialisé pourront être nécessaires, selon l'appréciation de l'expert afin de lever le doute de présence d'amiante, ou non.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil Syndical la faculté de rechercher une offre concurrentielle, à conditions équivalentes, dans un délai de 2 mois de la tenue de la présente Assemblée Générale.

POUR : 154 sur 900 tantièmes.

SYL (154).

CONTRE : 746 sur 900 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13.13 MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE

Majorité nécessaire : Sans Vote

9/1 SKOJ

Préambule :

Le syndicat des copropriétaires a voté la mission de maîtrise d'œuvre en Juillet 2020.

Les conditions proposées par le bureau d'étude ELENA restent inchangées.

13.14 DESIGNATION D'UN COORDONNATEUR SECURITE ET PROTECTION DE LA SANTE POUR LA PHASE DE REALISATION

Majorité nécessaire : Article 24

Conditions essentielle du marché :

- Devis société DEGAINE INGENIERING

Historique :

Par application de l'article L 4532-2 du Code du travail, la nature des travaux envisagés impose la désignation d'un Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé des intervenants au chantier (SPS).

Résolution :

L'assemblée générale décide de confier la mission de coordination sécurité et protection de la santé à la société DEGAINE INGENIERING selon proposition jointe à la présente.

Les honoraires du coordonnateur SPS sont fixés à 4092,00 € TTC.

POUR : 154 sur 900 tantièmes.

SYL (154).

CONTRE : 746 sur 900 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13.15 SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE OBLIGATOIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

Compte tenu de la nature des travaux à réaliser, en application de l'article L242-1 du Code des assurances, la souscription par le maître d'ouvrage d'une assurance dommages ouvrage est obligatoire.

Le syndic rappelle, que si les travaux de réfection de façade avant et arrière ainsi que le devis complémentaire de la société STRAMIGIOLI sont votés, il conviendra de réajuster le montant de l'assurance dommage-ouvrage comme indiqué dans la résolution n°15.

Résolution :

L'assemblée générale prend acte d'avoir voté l'enveloppe de 1700,00 euros le 4 Juillet 2020, aussi, un réajustement de la prime d'assurance dommage-ouvrage n'est pas nécessaire, uniquement dans le cas d'acceptation des travaux de réfection de la seule façade avant et devis complémentaire de la société STRAMIGIOLI.

POUR : 154 sur 900 tantièmes.

SYL (154).

1/6 JF07

CONTRE : 746 sur 900 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

13.16 HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Sans Vote

Préambule

**A titre commercial, le syndic maintient les honoraires votés lors de
l'Assemblée Générale du 4 Juillet 2020**

13.17 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE L'ENVELOPPE COMPLEMENTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Afin de permettre le paiement de l'enveloppe complémentaire et le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles :

- Le 01/07/2022. pour 20%
- Le 01/09/2022 pour 20%
- Le 01/11/2022 pour 20%
- Le 01/01/2023 pour 20%
- Le 01/03/2023 pour 20%

POUR : 154 sur 900 tantièmes.

SYL (154).

CONTRE : 746 sur 900 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

14. REALISATION DES TRAVAUX DE PLOMBERIE ET ZINGUERIE LORS DU RAVALEMENT DE FACADE

Conditions essentielles des marchés :

76 (SFE)

- DEVIS SOCIETE AQUA ENERGY
- DEVIS SOCIETE PLOMBERIE DU VIEUX NICE

14.1 PRINCIPE DES TRAVAUX DE PLOMBERIE ET DE ZINGUERIE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de plomberie et zinguerie selon le descriptif joint à la convocation.

NB : Il est à noter qu'en cas de vote de principe relatif aux travaux de zinguerie, lesdits travaux seront intégrés au contrat dommage ouvrage qui couvre les travaux réalisés.

POUR : 900 sur 900 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 900 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

14.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE AQUA ENERGY ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société AQUA ENERGY pour un montant de 6545,00 € TTC.

POUR : 0 sur 900 tantièmes.

CONTRE : 900 sur 900 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

14.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE PLOMBERIE DU VIEUX NICE ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société PLOMBERIE DU VIEUX NICE pour un montant de 8880.50 € TTC.

POUR : 900 sur 900 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 900 tantièmes.

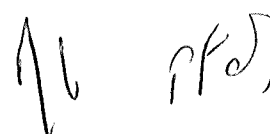
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

14.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24



Résolution :

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles :

- Le 01/07/2022 pour 16,66%
- Le 01/09/2022. pour 16,66%
- Le 01/11/2022 pour 16,66%
- Le 01/01/2023 pour 16,66%

POUR : 900 sur 900 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 900 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 900 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

15. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:

Majorité nécessaire : Sans Vote

Résolution :

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.

Economique : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.


Écologique : moins de production de papier


La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

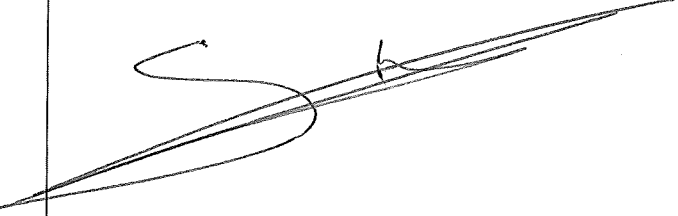
Les copropriétaires ayant souscrit au e-recommandé :

72 1707

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 19h00.

Le Président	
Monsieur ou Madame MUFRAggi JEAN FRANCOIS	

Le Secrétaire	
Madame SGRO	

Le(s) scrutateur(s)	
S.C.I ISSEO	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

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

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

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



NICE, le 22 juin 2022

Réf. : 289 90

Immeuble :

17 AVENUE NOTRE DAME

06000 NICE

Objet : ERRATUM RESOLUTION N°14.4 PORTANT SUR LES MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PLOMBERIE ET DE ZINGUERIE

Monsieur,

Par la présente et en notre qualité de syndic de la résidence 17 Avenue de Notre Dame à Nice, nous prenons attache auprès de vous concernant une erreur de pourcentage inscrite sur **le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 07 Juin 2022.**

En effet, le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles :

- 01/07/2022 pour 25%
- 01/09/2022 pour 25%
- 01/11/2022 pour 25%
- 01/01/2023 pour 25%

Restant à votre entière disposition,

Nous vous prions de croire, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

NATHALIE SGRO
GESTIONNAIRE JUNIOR
04.92.29.60.20
nathalie.sgro@foncia.fr