

, le 28 juin 2021

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 28/06/2021

**10 RUE CASSINI – 06300 NICE
N° IMMATRICULATION : AC8897175**

L'an deux mille vingt et un, le vingt-huit juin, 28 Juin 2021 à 14h00, les copropriétaires de la Résidence 10 RUE CASSINI 06300 NICE convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic BORNE & DELAUNAY, ont participé à l'assemblée générale des copropriétaires de manière totalement distancielle conformément à l'Art.17-1 loi du 10.07.1965 soit :

Par Visioconférence ou uniquement par formulaire de vote individuel par correspondance transmis au syndic.

La feuille de présence fait apparaître à l'ouverture de la séance

La séance est ouverte à : 14h00.

Présent(s) et représenté(s)	10 copropriétaire(s)	Représentant	406 / 1000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	6 copropriétaire(s)	Représentant	206 / 1000 tantièmes

Absent(s)	16 copropriétaire(s)	Représentant	594 / 1000 tantièmes
-----------	----------------------	--------------	----------------------

Liste des absents

SCI AXCLEM GERANT : M. PERRIN PASCAL (30), Mlle BARET SOPHIE (12), M. BRETON XAVIER (25), M. DEPRET ANTHONY (7), M. FROLET CHRISTIAN (29), IND GHERSON / VAUX (27), MME HERAL - DUPRE ODILE (34), MME LEYNAUD / DOMEREGO CECILE (48), MME LHERMITTE (95), Mlle OBERWANGER MARTINA (17), M/ME OCCELLI MARC (25), STE SASU RP MDB (79), M. SAUDEAU GERARD (19), MME SAUDEAU-SIEKLUCKI ANNE MARIE (21), MME SKLER VERONIQUE (86), M/ME TRIBOIRE / LABBE FREDERIC / VIRGINIE (40)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE :

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

Monsieur VIOLA a été élu(e) président.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 406 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 406 / 406 tantièmes.

RESOLUTION 2 : ÉLECTION DU SCRUTATEUR :

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

M. LANZANI LUCA a été élu(e) scrutateur.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 406 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 406 / 406 tantièmes.

RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

M. MAURIZI Christophe a été élu(e) secrétaire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 406 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 406 / 406 tantièmes.

RESOLUTION 4 : RAPPORT MORAL DU CONSEIL SYNDICAL:

Majorité : *SansVote*

Présentation par Mr VIOLA du rapport moral d'activité du Conseil Syndical pour l'exercice écoulé.

RESOLUTION 5 : INFORMATION CONCERNANT LES PROCEDURES EN COURS :

Majorité : *SansVote*

Affaire : SDC 10 CASSINI C/ SASU RP- MDB :

Le syndic précise que la procédure de référé est enfin terminée.

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'assigner à nouveau au Fond sur le fondement du rapport déposé par l'Expert judiciaire Cabinet BRUZZONE.

Affaire : SDC 10 CASSINI C/ SASU RP - MDB :

Charges impayées :

le jugement a été rendu en date du 8 Janvier 2021 lequel était Joint à la convocation, condamnant la SASU RP - MDB à payer au Syndicat des copropriétaires 10 Cassini les sommes suivantes :

- 12531, 07 euros correspondant aux charges et travaux impayés dues au 9.01.2020.
- 24 euros correspondant aux frais de mise en demeure.
- 500 euros à titre des dommages et intérêts.
- 2500 euros correspondant à l'article 700
- et aux entiers dépens de la procédure y compris les droits et émoluments des actes d'huissiers de justice.

La SASU RP- MDB a fait appel à ce jugement.

La copropriété s'est constituée.

RESOLUTION 6 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2020 :

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020, incluant l'état financier, le compte de gestion général du

Syndicat des copropriétaires et le comparatif des comptes de l'exercice précédent, qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 406 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 406 / 406 tantièmes.

RESOLUTION 7 : QUITUS A DONNER AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2020 : 

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes générales*

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2020

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 406 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 406 / 406 tantièmes.

RESOLUTION 8 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 D'UN MONTANT DE 26000,00 EUROS JOINT A LA CONVOCATION: 

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes générales*

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel élaboré par le Syndic, en concertation avec le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, détaillé par postes de dépenses et joint à la convocation.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger, par anticipation, les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget.

Il est par ailleurs rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil (art 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965)

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 406 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 406 / 406 tantièmes.

RESOLUTION 9 : DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE PERMETTANT D'ALIMENTER LE FONDS TRAVAUX:

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *Charges communes générales*

Il est rappelé que la loi ALUR a instauré depuis le 1^{er} janvier 2017 l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de « prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

L'Assemblée Générale après avoir entendu les explications du Syndic, décide de fixer la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel soit : 1300 €, qui sera appelée conformément aux dispositions de l'article 14-2 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 sur la base des tantièmes généraux selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée Générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel de chaque année.

(Tout vote exprimé par correspondance sur une résolution vaut pour le premier vote, et le second vote en cas d'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 1000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 9.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 406 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 406 / 406 tantièmes.

RESOLUTION 10 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS - MISE EN CONCURRENCE :

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

Conformément aux dispositions prévues par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 :

✓ Modalités de consultation du Conseil Syndical :

L'Assemblée Générale fixe le montant à partir duquel le Conseil Syndical devra être consulté à la somme de 1000 € TTC.

✓ Mise en concurrence :

L'Assemblée Générale décide que la mise en concurrence des marchés et contrats sera lancée à partir de la somme de 1000 € TTC

(Tout vote exprimé par correspondance sur une résolution vaut pour le premier vote, et le second vote en cas d'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 1000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 10.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 406 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 406 / 406 tantièmes.

RESOLUTION 11 : NOUVELLE DESIGNATION DU CABINET BORNE & DELAUNAY EN QUALITE DE SYNDIC:

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Syndic BORNE & DELAUNAY S.A.S – Ayant son siège social à l'adresse suivante 2 rue Valperga – 06000 Nice

Représentée par sa Présidente B & D INVEST elle-même représentée par son Gérant Vincent DELAUNAY.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nice, sous le numéro B 971800735 et dont le numéro unique d'identification est 971.800.765.

Titulaire de la carte professionnelle CPI 0605 2016 000 011 048, délivrée par la C.C.I des Alpes Maritimes.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01/01/2017 auprès de MMA.

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2015 auprès de GROUPEMENT FRANÇAIS DE CAUTION (GFC), dont l'adresse est : 58 rue Général Ferrié – 38100 Grenoble.

Le Syndic est nommé à compter du jour de l'Assemblée Générale jusqu'au 28 JUIN 2022

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de Syndic joint à la convocation de la présente Assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'Assemblée Générale désigne Monsieur VIOLA pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

(Tout vote exprimé par correspondance sur une résolution vaut pour le premier vote, et le second vote en cas d'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 1000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 11.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 406 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 406 / 406 tantièmes.

RESOLUTION 12 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (FORMULAIRES DE VOTES):

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 12.1 : Candidature de MADAME AUDINO BEATRICE :

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 366 / 1000 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 40 / 1000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 12.2 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 366 / 406 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 40 / 406 tantièmes
MME CASCIO FRANCA (27), MME FOURATI - CHAABOUNI MYRIAM (13)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 366 / 406 tantièmes.

RESOLUTION 12.3 : Candidature de MONSIEUR AUDINO FRANCOIS :

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 366 / 1000 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 40 / 1000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 12.4 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 366 / 406 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 40 / 406 tantièmes
MME CASCIO FRANCA (27), MME FOURATI - CHAABOUNI MYRIAM (13)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 366 / 406 tantièmes.

RESOLUTION 12.5 : Candidature de MONSIEUR CARBILLET :

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 1000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 12.6 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 406 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 406 / 406 tantièmes.

RESOLUTION 12.7 : Candidature de MONSIEUR LANZANI :

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 1000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 12.8 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 406 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 406 / 406 tantièmes.

RESOLUTION 12.9 : Candidature de MONSIEUR VIOLA :

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 1000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 12.10 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 406 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 406 / 406 tantièmes.

L'Assemblée Générale désigne ou renouvelle en qualité de membres du Conseil Syndical

Madame Béatrice AUDINO, Monsieur CARBILLET, Monsieur François AUDINO, Monsieur LANZANI, Monsieur VIOLA.

Conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10/07/1965 et du décret du 17/03/1967, et ce jusqu'au : 28 juin 2022

(Tout vote exprimé par correspondance sur une résolution vaut pour le premier vote, et le second vote en cas d'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965)

RESOLUTION 13 : DELEGATION DE POUVOIRS ETENDUS AU CONSEIL SYNDICAL:



Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *Charges communes générales*

L'une des principales innovations de l'ordonnance de réforme du droit de la copropriété, qui entre en vigueur le 1^{er} juin 2020, est de permettre une délégation de pouvoirs étendue au Conseil Syndical car celle-ci peut porter sur la plupart des décisions relevant de la majorité simple (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21-1, créé par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 21). Cette délégation ainsi que le relevait déjà la Commission relative à la copropriété, permet de prendre plus rapidement des décisions qu'en passant par la convocation d'une Assemblée Générale.

La délégation ne peut être consentie qu'à des conseils syndicaux composés d'au moins trois personnes (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21-1, créé par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 21).

Il s'agit d'un nombre plancher, le Conseil Syndical pouvant avoir davantage de membres et même en nombre pair. Dans cette hypothèse, en cas de partage des voix, celle du président du Conseil Syndical sera prépondérante

Il s'agira notamment des décisions :

- Relatives à l'administration courante de l'immeuble (fixer les périodes de chauffage, louer la loge de concierge, etc.) ;
- Relatives à l'entretien de l'immeuble (par exemple élagage et abattage d'un arbre pour raisons de sécurité) ou décision relative à la participation des copropriétaires à l'entretien courant : remplacement d'ampoules, nettoyage, déneigement, etc.
- Relatives aux travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants
- Relatives aux modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique (arrêté d'insalubrité ou de péril), notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic
- De faire réaliser un diagnostic technique global (DTG)
- D'habiliter le syndic à agir en justice au nom du syndicat)
- De supprimer le vide-ordures pour des impératifs d'hygiène
- D'accorder à la police ou à la gendarmerie l'autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes
- D'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides ou de faire réaliser une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge
- D'autoriser à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants
- relatives aux modalités de réalisation et d'exécution des travaux de restauration immobilière notifiés en application de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme

- relatives aux travaux de remise en état des parties communes endommagées par une catastrophe technologique

L'Assemblée Générale fixe la durée de la délégation au Conseil Syndical jusqu'au : 28.12.2022

L'Assemblée Générale fixe le montant maximum des sommes allouées au Conseil Syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs à la somme de : 1500 €

le montant alloué au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs en application de l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 est inclus dans le budget prévisionnel, sauf lorsqu'il porte sur des dépenses non comprises dans ce budget.

Le Conseil Syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes. Il établit un rapport en vue d'informer les copropriétaires.

(Tout vote exprimé par correspondance sur une résolution vaut pour le premier vote, et le second vote en cas d'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Résultat du vote :

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 327 / 1000 tantièmes
 Mlle AUDINO BEATRICE (32), IND CARBILLET / AUDINO (25), MME CASCIO FRANCA (27), M. COZZI HENRI (55), MME FOURATI - CHAABOUNI MYRIAM (13), M. LANZANI LUCA (13), M. MOURB THIERRY (19), M. PEREME VINCENT (19), MME VIOLA MARIE-CHRISTINE (124)

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 79 / 1000 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 327 tantièmes.

RESOLUTION 14 : MANDAT A DONNER AU SYNDIC D' ESTER EN JUSTICE A L' ENCONTRE DE LA SOCIETE SASU RP-MDB et de la SOCIETE BET HUGUES GIUDICE ET SON ASSUREUR SMA AFIN : D'ENTENDRE RETENIR LA RESPONSABILITÉ IN SOLIDUM DUDIT AMENAGEUR ET DUDIT BUREAU D'ÉTUDES DANS LES DESORDRES EN QUESTIONS ET EN RETENANT LA RESPONSABILITE DE CEUX-CI, ENTENDRE CONDAMNER IN SOLIDUM LESDITES SOCIETES RP-MDB et BET HUGUES GIUDICE ET SON ASSUREUR LA COMPAGNIE D'ASSURANCE SMA
 A PAYER A LA COPROPRIETE LES TRAVAUX DE REMISE EN ETAT SOIT LA SOMME DE 59.675 €EUROS TTC OUTRE FRAIS DE MAITRISE D'OEUVRE ESTIMES A 9% DES TRAVAUX , AVEC ACTUALISATION AU JOUR DU PAIEMENT SUR L'EVOLUTION DE L'INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION
 IL EN SERA SOLLICITE LA CONDAMNATION IN SOLIDUM DESDITES SOCIETES ET DE L'ASSURE SMA A PAYER A LA COPROPRIETE LA SOMME DE 20.000 € A TITRE DE DOMMAGES ET INTERETS, ET LA SOMME DE 10.000 €EUROS SUR LE FONDEMENT DE L'ARTICLE 7000 DU CPC.
 S'AJOUTE A CES SOMME LE MONTANT DES DEPENS, ESSENTIELLEMENT LES FRAIS D'EXPERTISE POUR 13.262,33 €EUROS TTC QUI SERONT RECLAMES AUX TROIS PARTIES REQUISE IN SOLIDUM.
 L'EXECUTION PROVISOIRE SER SOLLICITEE.

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

Sur la procédure en cours concernant les travaux exécutés par la Société RP-MDB avec le concours de la Société BET HUGUES GIUDICE

Le syndic rappelle que par une ordonnance de référé du 31 août 2017 la copropriété avait obtenu la désignation d'un expert judiciaire en l'état des travaux importants exécutés par la Société RP-MDB, l'aménageur, lesquels travaux laissaient penser que la structure de l'immeuble était compromise.

Par une autre ordonnance du 13 novembre 2018 l'aménageur appelait en cause le bureau d'études HUGUES GIUDICE et son assureur la compagnie SMA afin que les opérations d'expertise lui soient déclarées communes et opposables.

Monsieur BRUZZONE l'expert désigné par le Tribunal, a déposé son rapport aujourd'hui ; Les conclusions de celui-ci sont les suivantes :

L'expert estime qu'effectivement les travaux en cause ont occasionné un préjudice considérable à la copropriété « il est incontestable qu'il y a eu atteinte à la structure fragile de l'immeuble et affaiblissement, par les carences évidentes des travaux exécutés, de cette structure initiale » .

L'expert constate en effet la suppression d'éléments porteurs : « les travaux exécutés ont « consisté en la démolition de trois cloisons qui séparaient les pièces de l'appartement initial. « Des confortements de la structure existante à l'aide de profilés métalliques ont été réalisés « pour les seules 1ère et 3ème cloisons, mais d'une manière très imparfaite et surtout « insuffisante pour ce concerne le choix des profilés. Nous affirmons que les travaux, tels « qu'ils ont été prévus, pourraient porter atteinte à la structure de l'immeuble et créer des « désordres dans les cloisons et les revêtements des sols des étages supérieurs »

L'expert met donc en lumière les défaillances constatées dans les travaux exécutés sans autorisation préalable et concernant les responsabilités encourues, l'expert met en cause l'aménageur pour avoir effectué les travaux sans autorisation de la copropriété, sans précaution, sans assurance DO et sans s'entourer« d'un maître d'œuvre responsable».

L'expert met aussi en cause les prestations du bureau d'études HUGUES GIUDICE (assurance SMA) dont les prestations se sont avérées insuffisantes.

La copropriété avait produit entre les mains de l'expert le coût des travaux de remise en état chiffrés à près de 60.000 euros (59.675 euros TTC) à laquelle somme s'ajoute le coût d'une mission de maîtrise d'œuvre chiffrée entre 6 et 9 % HT du montant HT des travaux.

En cet état, le syndic qui a mis à disposition des copropriétaires le rapport d'expertise, demande à l'assemblée générale de l'autoriser à ester en justice.

L'Assemblée Générale après avoir reçu toutes les informations nécessaires et délibéré, autorise le Syndic à agir en justice, devant toutes les juridictions compétentes à l'encontre de :

LA SOCIETE SASU RP-MDB

et de la SOCIETE BET HUGUES GIUDICE

ET SON ASSUREUR SMA

pour que le Syndicat des Copropriétaires puisse obtenir réparation du litige suivant :

ENTENDRE RETENIR LA RESPONSABILITÉ IN SOLIDUM DUDIT AMENAGEUR ET DUDIT BUREAU D'ÉTUDES DANS LES DESORDRES EN QUESTION ET EN RETENANT LA RESPONSABILITE DE CEUX-CI, ENTENDRE CONDAMNER IN SOLIDUM LESDITES SOCIETES RP-MDB et BET HUGUES GIUDICE ET SON ASSUREUR LA COMPAGNIE D'ASSURANCE SMA

A PAYER A LA COPROPRIETE LES TRAVAUX DE REMISE EN ETAT SOIT LA SOMME DE 59.675 €EUROS TTC OUTRE LES FRAIS DE MAITRISE D'OEUVRE ESTIMES A 9% HT DES TRAVAUX, AVEC ACTUALISATION AU JOUR DU PAIEMENT SUR L'EVOLUTION DE L'INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION

IL EN SERA SOLLICITE LA CONDAMNATION IN SOLIDUM DESDITES SOCIETES ET DE L'ASSURE SMA A PAYER A LA COPROPRIETE LA SOMME DE 20.000 € A TITRE DE DOMMAGES ET INTERETS, ET LA SOMME DE 10.000 € EUROS SUR LE FONDEMENT DE L'ARTICLE 7000 DU CPC.

S'AJOUTE A CES SOMMES LE MONTANT DES DEPENS, POUR ESSENTIELLEMENT LES FRAIS D'EXPERTISE POUR 13.262,33 € EUROS TTC QUI SERONT RECLAMES AUX TROIS PARTIES REQUISE IN SOLIDUM.

L'EXECUTION PROVISOIRE SERA SOLLICITEE.

Le Syndic tiendra informé le Conseil Syndical et l'Assemblée Générale de l'évolution des procédures. L'ensemble des frais et honoraires liés à la procédure, dont les honoraires du Syndic comme prévu au contrat, seront financés par le budget de l'exercice en cours.

Le syndic précise qu'un dossier a été ouvert auprès de la protection juridique.

Le syndic est dans l'attente de la position relative à la prise en charge des frais de procédures qui s'élèveront à la somme de 6000 euros (4800 de frais d'avocats et le solde correspondant aux frais d'huissiers et divers frais).

En cas de non prise en charge par la protection juridique,
un appel de fonds sur cette base sera appelé au 01.10.2021.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 406 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 406 / 406 tantièmes.

RESOLUTION 15 : HOMOLOGATION DES TRAVAUX LOCAL POUBELLES ET FENETRES PALIERS ESCALIERS
: REBOUCHAGE DES FISSURES ET MISE EN PEINTURE. :



Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

Joint à la convocation : Facture ART ET PEINTURE pour un montant de 929.50 € TTC.

L'Assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des travaux exécutés à la demande du Conseil Syndical lors de sa réunion du 17.05.2021 et de la facture et après avoir délibéré homologue les travaux suivants : travaux complémentaires local poubelles et fenêtres paliers escaliers, rebouchage des fissures et mise en peinture .

homologue la facture présentée par l'entreprise ART ET PEINTURE d'un montant de 929.50 € TTC

autorise le Syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES aux appels de fonds suivants exigibles les :

- 01/08/2021

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Rappel :

En application de l'Article 6-2 paragraphe 2 du décret du 17 mars 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité. A défaut d'avoir précisé dans la présente résolution un calendrier d'exigibilité des provisions, la date d'exigibilité retenue en cas de mutation sera celle portée sur l'avis mentionné à l'article 35-2 du décret du 17 mars 1967.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 406 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 406 / 406 tantièmes.

RESOLUTION 16 : AFFECTATION TOTALE OU PARTIELLE DES SOMMES DETENUES SUR LE FONDS TRAVAUX POUR FINANCER DES TRAVAUX:

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale décide d'affecter au financement des travaux votés au point précédent de l'ordre du jour les sommes déposées sur le fonds de travaux à hauteur de :929.50 €, afin d'assurer le financement des travaux suivants :

Résolution N° 15 : TRAVAUX LOCAL POUBELLES ET FENETRES PALIERS ESCALIERS : REBOUCHAGE DES FISSURES ET MISE EN PEINTURE. :

Ces sommes seront débloquées selon l'échéancier suivant : 01/08/2021

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 1000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 16.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 406 / 406 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 406 / 406 tantièmes.

RESOLUTION 17 : INFORMATION SUR LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL SUR L'INSTALLATION D'UN ASCENSEUR : - ENVELOPPE BUDGETAIRE :

Majorité : *SansVote*

Le Conseil Syndical a souhaité connaître le coût de l'installation d'un ascenseur dans l'immeuble.

Le Syndic indique après renseignements pris auprès d'un ascensoriste que l'enveloppe budgétaire serait entre 130.000 € à 150.000€uros.

RESOLUTION 18 : RECUEIL DES CONSENTEMENTS DES COPROPRIETAIRES DESIREUX DE RECEVOIR LES NOTIFICATIONS ET MISES EN DEMEURE PAR VOIE ELECTRONIQUE:

Majorité : *SansVote*

La loi ALUR a ajouté à la loi du 10 juillet 1965 un article 42-1 aux termes duquel « les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique ».

Lorsque l'accord exprès du copropriétaire est donné en Assemblée Générale, il est consigné sur le Procès-verbal. Le reste du temps, le copropriétaire communique son accord par tout moyen lui conférant date certaine (par exemple par lettre recommandée AR postale classique ou par lettre recommandée électronique)

Selon les mêmes formes, à tout moment, le copropriétaire peut retirer son accord. Depuis le décret du 24 juin 2019, la nouvelle décision prend effet le lendemain du huitième jour suivant la réception par le syndic de l'information qui lui a été adressée par un moyen lui conférant date.

Les copropriétaires dont les noms et prénoms suivent donnent leur accord :

Madame AUDINO, Monsieur CARBILLET.

RESOLUTION 19 : INFORMATION CONCERNANT L'ESPACE PERSONNEL PRIVE CLIENTS:

Majorité : *SansVote*

BORNE & DELAUNAY met à la disposition de ses clients depuis son site internet un espace personnel privé gratuit, sécurisé disponible 24h /24 et 7j /7, accessible depuis un ordinateur, une tablette ou un smart phone, leur permettant d'accéder à l'intégralité de leurs informations personnelles et celles de leur copropriété.

Les copropriétaires peuvent notamment :

- Consulter la situation de leurs comptes en temps réel
- Accéder à l'ensemble de leurs documents (appels de fonds, comptes individuels de charges) mais aussi aux convocations et Procès-verbaux d'Assemblées Générales
- Payer leurs charges en ligne
- Souscrire au prélèvement automatique
- Demander à recevoir par email leurs documents : appels de fonds
- Consulter la liste des membres du Conseil Syndical et des fournisseurs de la copropriété
- Remplir leur formulaire individuel de vote pour les Assemblées Générales convoquées
- Voter en ligne pendant le déroulement de l'Assemblée Générale dans le cas d'une participation en présentiel ou en visio conférence

Les membres du Conseil Syndical disposent d'un accès spécifique leur permettant de :

- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de la copropriété
- Consulter les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété
- Suivre les ordres de services et demandes d'interventions

Votre Espace personnel est accessible depuis www.borne-delaunay.com et requiert un identifiant et un mot de passe que vous devrez personnaliser lors de votre première connexion et qui vous seront communiqués sur simple demande.

RESOLUTION 20 : QUESTIONS DIVERSES N'ENTRAINANT PAS DE VOTE PARTICULIER :

Majorité : *SansVote*

INFORMATIONS RELATIVES AUX DONNEES A CARACTERE PERSONNEL (Règlement européen UE 2016/679)

L'assemblée générale prend acte que BORNE & DELAUNAY est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Laurence DEFABRI

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises au service comptable du cabinet, service gestion locative, service transactions, notaires, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

Boitier AIRBNB dernier étage :

Une mise en demeure sera adressé au copropriétaire concerné de retirer ce boitier posée sans autorisation de la copropriété.

Raccordement fibre dernier étage :

Le syndic se rapprochera du locataire de l'appartement de M. FROLET pour revoir ce raccordement posé sans autorisation dans la cage d'escalier.

Prochaine AG :

Proposition pour la mise en place d'un ascenseur uniquement en intérieur

Couloir du 3ème étage :

Un devis de réfection du couloir du 3ème étage sera demandé au regard de l'état de vétusté constaté.

Electricité :

5ème étage : signalé ampoules à changer.

Ets de nettoyage :

Prévoir le nettoyage des luminaires.

Local poubelle :

il a été constaté que des sacs poubelles sont déposés sur les containers.

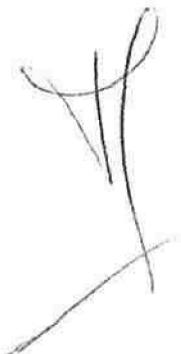
il est rappelé que les ordures ménagères doivent impérativement être déposées à l'intérieur des containers.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 15h30.

Président
M. VIOLA



Secrétaire
M. MAURIZI



Scrutateur n°1
M. LANZANI



Copie certifiée conforme
LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être intentées 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 dans un délai d'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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. 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 manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c. de l'article 26. »

NICE, le 30 juin 2022

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30/06/2022
10 RUE CASSINI
N° IMMATRICULATION : AC8897175

L'an deux mille vingt-deux, le trente juin à 17h30, les copropriétaires de la Résidence 10 RUE CASSINI 06300 NICE convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic BORNE & DELAUNAY, se sont réunis en assemblée générale au Cabinet BORNE ET DELAUNAY salle de réunion du rez-de-chaussée 2 RUE VALPERGA 06000 NICE.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE :

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Madame AUDINO BEATRICE a été élu(e) président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 614 / 614 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 614 / 614 tantièmes.

RESOLUTION 2 : ÉLECTION DU SCRUTATEUR :

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Madame VIOLA MARIE-CHRISTINE a été élu(e) scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 614 / 614 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 614 / 614 tantièmes.

RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

M. MAURIZI Christophe a été élu(e) secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 614 / 614 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 614 / 614 tantièmes.

La séance est ouverte à : 17h38.

Présent(s) et représenté(s)	13 copropriétaire(s)	Représentant	614 / 1000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	1 copropriétaire(s)	Représentant	13 / 1000 tantièmes
Absent(s)	13 copropriétaire(s)	Représentant	386 / 1000 tantièmes

Liste des absents

SCI AXCLEM GERANT : M. PERRIN PASCAL (30), Mlle BARET SOPHIE (12), M. BRETON XAVIER (25), MME CASCIO FRANCA (27), M. DEPRET ANTHONY (7), MME FOURATI - CHAABOUNI MYRIAM (13), M. FROLET CHRISTIAN (29), MME HERAL - DUPRE ODILE (34), MME LEYNAUD / DOMEREGO CECILE (48), Mlle OBERWANGER MARTINA (17), M/ME OCCELLI MARC (25), STE SASU RP MDB (79), M/ME TRIBOIRE / LABBE FREDERIC / VIRGINIE (40)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 4 : RAPPORT MORAL DU CONSEIL SYNDICAL:

Majorité : *SansVote*

Présentation par Madame AUDINO Béatrice du rapport moral d'activité du Conseil Syndical pour l'exercice écoulé.

RESOLUTION 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2021 :

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *Charges communes generales*



L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, incluant l'état financier, le compte de gestion général du Syndicat des copropriétaires et le comparatif des comptes de l'exercice précédent, qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 614 / 614 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 614 / 614 tantièmes.

RESOLUTION 6 : QUITUS A DONNER AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2021 :

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2021

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 614 / 614 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 614 / 614 tantièmes.

RESOLUTION 7 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 D'UN MONTANT DE 26000,00 EUROS JOINT A LA CONVOCATION: 

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel élaboré par le Syndic, en concertation avec le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, détaillé par postes de dépenses et joint à la convocation.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger, par anticipation, les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget.

Il est par ailleurs rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil (art 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965)

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 614 / 614 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 614 / 614 tantièmes.

RESOLUTION 8 : DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE PERMETTANT D'ALIMENTER LE FONDS TRAVAUX: 

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Il est rappelé que la loi ALUR a instauré depuis le 1^{er} janvier 2017 l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de « prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

L'Assemblée Générale après avoir entendu les explications du Syndic, décide de fixer la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel soit : 1300€, qui sera appelée conformément aux dispositions de l'article 14-2 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 sur la base des tantièmes généraux selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée Générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel de chaque année.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 614 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 614 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 9 : NOUVELLE DESIGNATION DU CABINET BORNE & DELAUNAY EN QUALITE DE SYNDIC: 

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Syndic BORNE & DELAUNAY S.A.S – Ayant son siège social à l'adresse suivante 2 rue Valperga – 06000 Nice

Représentée par sa Présidente B & D INVEST elle-même représentée par son Gérant Vincent DELAUNAY.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nice, sous le numéro B 971800735 et dont le numéro unique d'identification est 971.800.765.

Titulaire de la carte professionnelle CPI 0605 2016 000 011 048, délivrée par la C.C.I des Alpes Maritimes.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01/01/2017 auprès de MMA.

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2015 auprès de GROUPEMENT FRANÇAIS DE CAUTION (GFC), dont l'adresse est : 58 rue Général Ferrié – 38100 Grenoble.

Le Syndic est nommé à compter du jour de l'Assemblée Générale jusqu'au 30.06.2023

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de Syndic joint à la convocation de la présente Assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'Assemblée Générale désigne Madame AUDINO Béatrice pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 614 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 614 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 10 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (FORMULAIRES DE VOTES):

Majorité : *Titre*

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

Madame Béatrice AUDINO, Monsieur CARBILLET, Monsieur François AUDINO, Monsieur LANZANI, Monsieur VIOLA.

RESOLUTION 10.1 : Candidature de Madame Béatrice AUDINO :

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 614 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 614 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 10.2 : Candidature de Monsieur CARBILLET:

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 614 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 614 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 10.3 : Candidature de Monsieur François AUDINO :

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 614 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 614 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 10.4 : Candidature de Monsieur LANZANI :
Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *Charges communes générales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 614 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 614 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 10.5 : Candidature de Monsieur VIOLA :
Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *Charges communes générales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 614 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 614 / 1000 tantièmes.

L'Assemblée Générale désigne ou renouvelle en qualité de membres du Conseil Syndical Madame AUDINO Béatrice, Monsieur CARBILLET, Monsieur Francois AUDINO, Monsieur VIOLA, Monsieur LANZANI conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10/07/1965 et du décret du 17/03/1967, et ce jusqu'au : 30 JUIN 2023.

RESOLUTION 11 : DELEGATION DE POUVOIRS ETENDUS AU CONSEIL SYNDICAL:

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *Charges communes générales*



L'une des principales innovations de l'ordonnance de réforme du droit de la copropriété, qui entre en vigueur le 1^{er} juin 2020, est de permettre une délégation de pouvoirs étendue au Conseil Syndical car celle-ci peut porter sur la plupart des décisions relevant de la majorité simple (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21-1, créé par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 21). Cette délégation ainsi que le relevait déjà la Commission relative à la copropriété, permet de prendre plus rapidement des décisions qu'en passant par la convocation d'une Assemblée Générale.

La délégation ne peut être consentie qu'à des conseils syndicaux composés d'au moins trois personnes (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21-1, créé par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 21).

Il s'agit d'un nombre plancher, le Conseil Syndical pouvant avoir davantage de membres et même en nombre pair. Dans cette hypothèse, en cas de partage des voix, celle du président du Conseil Syndical sera prépondérante

Il s'agira notamment des décisions :

- relatives à l'administration courante de l'immeuble (fixer les périodes de chauffage, louer la loge de concierge, etc.) ;
- relatives à l'entretien de l'immeuble (par exemple élagage et abattage d'un arbre pour raisons de sécurité) ou décision relative à la participation des copropriétaires à l'entretien courant : remplacement d'ampoules, nettoyage, déneigement, etc.
- relatives aux travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants
- relatives aux modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique (arrêté d'insalubrité ou de péril), notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic

- de faire réaliser un diagnostic technique global (DTG)
- d'habiliter le syndic à agir en justice au nom du syndicat)
- de supprimer le vide-ordures pour des impératifs d'hygiène
- d'accorder à la police ou à la gendarmerie l'autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes
- d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides ou de faire réaliser une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge
- d'autoriser à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants
- relatives aux modalités de réalisation et d'exécution des travaux de restauration immobilière notifiés en application de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme
- relatives aux travaux de remise en état des parties communes endommagées par une catastrophe technologique

L'Assemblée Générale fixe la durée de la délégation au Conseil Syndical jusqu'au : 30.06.2023

L'Assemblée Générale fixe le montant maximum des sommes allouées au Conseil Syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs à la somme de : 1500 Euros

le montant alloué au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs en application de l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 est inclus dans le budget prévisionnel, sauf lorsqu'il porte sur des dépenses non comprises dans ce budget.

Le Conseil Syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes. Il établit un rapport en vue d'informer les copropriétaires.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 614 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 614 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 12 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS - MISE EN CONCURRENCE :

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Conformément aux dispositions prévues par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 :

✓ Modalités de consultation du Conseil Syndical :

L'Assemblée Générale fixe le montant à partir duquel le Conseil Syndical devra être consulté à la somme de 1000 € TTC.

✓ Mise en concurrence :

L'Assemblée Générale décide que la mise en concurrence des marchés et contrats sera lancée à partir de la somme de 1000 € TTC

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 614 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 614 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 13 : INFORMATION CONCERNANT LES PROCEDURES EN COURS :

Majorité : *SansVote*

Affaire : SDC 10 CASSINI C/ SASU RP- MDB :

Le syndic précise que la procédure de référé est enfin terminée.

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'assigner à nouveau au Fond sur le fondement du rapport déposé par l'Expert judiciaire Cabinet BRUZZONE.

La procédure suit son cour. : Délibéré fixé au 13 juillet 2022.

Affaire : SDC 10 CASSINI C/ SASU RP - MDB :

Charges impayées :

Rappel :

le jugement rendu en date du 8 Janvier 2021 a condamné la SASU RP - MDB à payer au Syndicat des copropriétaires 10 Cassini les sommes suivantes :

- 12531, 07 euros correspondant aux charges et travaux impayés dues au 9.01.2020.
- 24 euros correspondant aux frais de mise en demeure.
- 500 euros à titre des dommages et intérêts.
- 2500 euros correspondant à l'article 700
- et aux entiers dépens de la procédure y compris les droits et émoluments des actes d'huissiers de justice.

La SASU RP- MDB a fait appel à ce jugement le 15.04.2021; la copropriété s'est constituée.

La SASU RP MDB a fait signifier des conclusions le 5.01.2022.

Dans ces 2 affaires

un Administrateur judiciaire est intervenu en qualité de mandataire et propose à la copropriété un protocole d'accord pour mettre fin à :

la procédure de charges impayées de la SASU RP - MDB

la procédure par le SDC c/ la SASU RP MDB travaux

la procédure TONYBAT c/ le SDC 10 CASSINI opposition sur prix de vente des lots.

Sans conséquence sur la procédure de référé toujours en cour.

Ledit protocole est proposé à l'assemblée générale des copropriétaires .

RESOLUTION 14 : APPROBATION DU PROTOCOLE D'ACCORD PROPOSE PAR LA SASU RP-MDB ET LA SARL TONYBAT AU SDC CI 10 CASSINI DU 28 AVRIL 2022 : joint à la convocation:

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Joint à la convocation protocole d'accord du 28.04.2022

Le Syndic précise :

que le but du protocole est de recevoir une grande partie de l'arriéré des charges.

En bref, une somme de 18000 € va revenir à la sté TONYBAT et sera donc versé dans les caisses de la copropriété pour le compte des charges de la Sté RP-MDB, dans les 15 jours de l'accord de signature de la copropriété.

En contrepartie, le syndicat renonce à son action en paiement des charges dues par la SASU RP-MDB et accepte de suspendre toute procédure de recouvrement jusqu'à la fin de l'année étant observé que d'ici là la SASUR RP-MDB aura vendu.



L'assemblée générale après avoir pris connaissance du protocole d'accord proposé du 28 avril 2022 déjà signé par les parties : SASU RP MDB et SARL TONYBAT :
Décide de donner son accord sur le protocole proposé du 28 avril 2022 et donne mandat au Syndic pour signer ledit protocole d'accord joint à la convocation.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 614 / 614 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 614 / 614 tantièmes.

RESOLUTION 15 : TRAVAUX DE REFECTION COMPLETE DU COULOIR DU 3EME ETAGE PLAFOND

COMPRIS :

Majorité : *Titre*

Joint à la convocation :

Devis de l'entreprise ART ET PEINTURE pour un montant de 5128.75 € TTC

Devis de l'entreprise EGBG pour un montant de 4178.90 € TTC

L'Assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et après avoir délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : travaux réfection complète du couloir du 3ème étage plafond compris.

retient la proposition présentée par l'entreprise ART ET PEINTURE prévue pour un montant de 5128.75€ TTC

autorise le Syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES ENTRETIEN 3EME ETAGE aux appels de fonds suivants exigibles les :

- 01.09.2022 à hauteur de 25%.
- 01.10.2022 à hauteur de 25%.
- 01.11.2022 à hauteur de 25%.
- 01.12.2022 à hauteur de 25%.

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Rappel:

En application de l'Article 6-2 paragraphe 2 du décret du 17 mars 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité. A défaut d'avoir précisé dans la présente résolution un calendrier d'exigibilité des provisions, la date d'exigibilité retenue en cas de mutation sera celle portée sur l'avis mentionné à l'article 35-2 du décret du 17 mars 1967.

RESULTAT DES VOTES

RESOLUTION 15.1 : Devis de l'entreprise ART ET PEINTURE pour un montant de 5128.75 € TTC ;

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges spec. studios 3e et.*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 15.2 : Devis de l'entreprise EGBG pour un montant de 4178.90 € TTC
Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges spec. studios 3e et.*



Résultat du vote :

Ont voté contre : 4 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 16 : AFFECTATION TOTALE OU PARTIELLE DES SOMMES DETENUES SUR LE FONDS TRAVAUX POUR FINANCER DES TRAVAUX:



Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges spec. studios 3e et.*

Résultat du vote :

Ont voté contre : 4 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 0 tantièmes.

RESOLUTION 17 : VALIDATION DES HONORAIRES POUR TRAVAUX SANS SUIVI TECHNIQUE CONFORMEMENT AU CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC :



Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges spec. studios 3e et.*

Au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à :

→ De 0 à 100.000,00 € : 1.5% du montant H.T des travaux

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution n°15.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 18 : CREATION D'UN ASCENSEUR DANS L'IMMEUBLE :



Majorité : *Article26* – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée après avoir délibéré précise qu'au regard des explications données par Monsieur VIOLA et les bureaux d'études des ascensoristes, il est techniquement impossible de réaliser ce type de travaux.

Résultat du vote :

A voté pour : 1 copropriétaire représentant 13 / 1000 tantièmes
M. LANZANI LUCA (13)

Ont voté contre : 12 copropriétaires représentant 601 / 1000 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité en nombre de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte (1 copropriétaires sur 26 copropriétaires).

RESOLUTION 19 : MODIFICATION DE L' EDD ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE : CREATION TANTIEMES ASCENSEUR : MANDAT AU SYNDIC :



Majorité : *Article26* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Résultat du vote :

A voté pour : 1 copropriétaire représentant 13 / 1000 tantièmes
M. LANZANI LUCA (13)

Ont voté contre : 12 copropriétaires représentant 601 / 1000 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité en nombre de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte (1 copropriétaires sur 26 copropriétaires).

RESOLUTION 20 : DEMANDE DE M. GHERSON : TRAVAUX DE REHABILITATION DE LA COLONNE MONTANTE GENERALE ELECTRIQUE DE L'IMMEUBLE SUIVANT PROTOCOLE PROPOSE PAR ENEDIS ET DESCRIPTIF DES TRAVAUX ENVISAGES : PAR ENEDIS / PAR LA COPROPRIETE : joint à la convocation descriptif :



Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'assemblée générale, ayant pris connaissance du dossier ENEDIS:

Résultat du vote :

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 40 / 614 tantièmes
IND GHERSON / VAUX (27) représenté(e) par M. MADJE KOMAI JEROME, M. LANZANI LUCA (13)

Ont voté contre : 11 copropriétaires représentant 574 / 614 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 574 / 614 tantièmes.

il est été demandé à Monsieur GHERSON de revoir avec les services d'ENEDIS un autre projet car celui-ci est totalement incompatible avec l'esthétique de l'immeuble.

De plus, la cage d'escalier a été refaite très récemment dans son intégralité.

Enfin, les copropriétaires souhaitent qu'un rdv soit organisé courant septembre avec Monsieur GHERSON, les copropriétaires et les services d'ENEDIS afin de trouver une solution sur site et un accord sera donné après cette réunion.

RESOLUTION 21 : EN APPLICATION DE LA LOI ELAN CONCERNANT L'EXISTENCE DE LOTS TRANSITOIRES: INFORMATION VISANT A RECENSER LES LOTS CONCERNES

Majorité : *SansVote*

Le Syndic informe les copropriétaires que le règlement de copropriété doit mentionner, le cas échéant, la création et la consistance des lots transitoires ainsi que l'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative. Il résulte des articles 206 et 209 de la loi ELAN que les syndicats des copropriétaires ont jusqu'au 23 novembre 2021 pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire et aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.

A cette fin, les copropriétaires qui seraient concernés par l'un de ces cas doivent se manifester dans les 3 mois après diffusion du procès-verbal de la présente assemblée générale auprès du syndic par lettre recommandée avec accusé de réception afin que la question de la mise en conformité du règlement de copropriété soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale (vote à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés).

RESOLUTION 22 : RESOLUTION EN VUE DE LA PHASE PREPARATOIRE: CONSULTATION PAR CABINET D'AVOCAT SPECIALISE



Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

Connaissance prise des dispositions des articles 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'introduit par l'article 209 de la loi numéro 2018 – 1021 du 23 novembre 2018 ci-après rappelé, à savoir :

Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. »

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965

« Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires. Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. »

Article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965

« L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. »

Il résulte de l'article 209 de la loi ELAN que les syndicats des copropriétaires ont jusqu'au 23 novembre 2021 pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée générale des copropriétaires décide de faire effectuer un audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modificatifs par tout conseil spécialisé en matière de droit de la copropriété aux fins (i) d'analyse de la documentation régissant la copropriété et (ii) de déterminer la nécessité de la mise en conformité du règlement de copropriété.

L'Assemblée générale donne expressément mandat au syndic pour :

- Faire réaliser l'audit des documents de la copropriété par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété afin de déterminer la nécessité de la mise en conformité du règlement de copropriété ;
- Fixe au montant maximum de 756 euros (+32€/ document commandé) les honoraires et débours à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de l'analyse de la documentation régissant la copropriété ;

Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.

Résultat du vote :

A voté pour : 1 copropriétaire représentant 13 / 614 tantièmes
M. LANZANI LUCA (13)

Ont voté contre : 12 copropriétaires représentant 601 / 614 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 601 / 614 tantièmes.

RESOLUTION 23 : INFORMATION CONCERNANT L'ESPACE PERSONNEL PRIVE CLIENTS:

Majorité : *SansVote*

BORNE & DELAUNAY met à la disposition de ses clients depuis son site internet un espace personnel privé gratuit, sécurisé disponible 24h /24 et 7j /7, accessible depuis un ordinateur, une tablette ou un smart phone, leur permettant d'accéder à l'intégralité de leurs informations personnelles et celles de leur copropriété.

Les copropriétaires peuvent notamment :

- Consulter la situation de leurs comptes en temps réel
- Accéder à l'ensemble de leurs documents (appels de fonds, comptes individuels de charges) mais aussi aux convocations et Procès-verbaux d'Assemblées Générales
- Payer leurs charges en ligne
- Souscrire au prélèvement automatique
- Demander à recevoir par email leurs documents : appels de fonds
- Consulter la liste des membres du Conseil Syndical et des fournisseurs de la copropriété
- Remplir leur formulaire individuel de vote pour les Assemblées Générales convoquées
- Voter en ligne pendant le déroulement de l'Assemblée Générale dans le cas d'une participation en présentiel ou en visio conférence

Les membres du Conseil Syndical disposent d'un accès spécifique leur permettant de :

- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de la copropriété
- Consulter les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété
- Suivre les ordres de services et demandes d'interventions

Votre Espace personnel est accessible depuis www.borne-delaunay.com et requiert un identifiant et un mot de passe que vous devrez personnaliser lors de votre première connexion et qui vous seront communiqués sur simple demande.

RESOLUTION 24 : RECUEIL DES CONSENTEMENTS DES COPROPRIETAIRES DESIREUX DE RECEVOIR LES NOTIFICATIONS ET MISES EN DEMEURE PAR VOIE ELECTRONIQUE:

Majorité : *SansVote*

La loi ALUR a ajouté à la loi du 10 juillet 1965 un article 42-1 aux termes duquel « les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique ».

Lorsque l'accord exprès du copropriétaire est donné en Assemblée Générale, il est consigné sur le Procès-verbal. Le reste du temps, le copropriétaire communique son accord par tout moyen lui conférant date certaine (par exemple par lettre recommandée AR postale classique ou par lettre recommandée électronique)

Selon les mêmes formes, à tout moment, le copropriétaire peut retirer son accord. Depuis le décret du 24 juin 2019, la nouvelle décision prend effet le lendemain du huitième jour suivant la réception par le syndic de l'information qui lui a été adressée par un moyen lui conférant date.

Les copropriétaires dont les noms et prénoms suivent donnent leur accord :

Madame AUDINO, Monsieur CARBILLET, Monsieur VIOLA, Madame GAMBIEZ, ind.GHERSON.

RESOLUTION 25 : QUESTIONS DIVERSES N'ENTRAINANT PAS DE VOTE PARTICULIER :

Majorité : *SansVote*

INFORMATIONS RELATIVES AUX DONNEES A CARACTERE PERSONNEL (Règlement européen UE 2016/679)

L'assemblée générale prend acte que BORNE & DELAUNAY est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Laurence DEFABRI

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises au service comptable du cabinet, service gestion locative, service transactions, notaires, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

Porte 2eme étage –

Il est demandé aux occupants du 2^{ème} étage de fermer à chaque passage la porte principale menant aux appartements.

DIVISION DE LOTS / LOCATION EN AIRBNB :

Un débat s'installe sur ces deux points.

Concernant la division de lots :

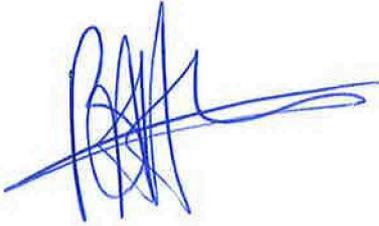
Autorisé par le règlement de copropriété, l'assemblée demande de se rapprocher du Conseil de la copropriété afin de préparer un projet, en vue de mettre fin à la division de lots au sein de la copropriété.

Concernant les locations en AIRBNB :

un audit précis sera demandé pour trouver une solution pour mettre un frein à ce type de location.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19H00.

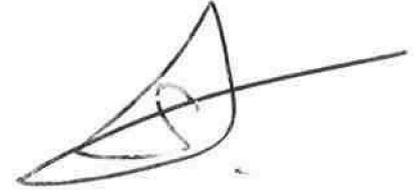
Président
Madame AUDINO Béatrice



Secrétaire
M. MAURIZI



Scrutateur n°1
Madame VIOLA



Copie certifiée conforme
LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 dans un délai d'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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. 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 manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »



NICE, le 19 décembre 2022

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE SPECIALE DU 19/12/2022
10 RUE CASSINI- 06300 NICE
N° IMMATRICULATION : AC8897175

L'an deux mille vingtdeux, le dix-neuf décembre à 09h30, les copropriétaires de la Résidence 10 RUE CASSINI 06300 NICE convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic BORNE & DELAUNAY, se sont réunis en assemblée générale Extraordinaire SALLE DE REUNION DU REZ DE CHAUSSEE DU CABINET BORNE ET DELAUNAY 06000 NICE.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE :

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Madame AUDINO BEATRICE a été élu(e) président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 507 / 507 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 507 / 507 tantièmes.

RESOLUTION 2 : ÉLECTION DU SCRUTATEUR :

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Monsieur VIOLA PIERRE a été élu(e) scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 507 / 507 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 507 / 507 tantièmes.

RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Monsieur MAURIZI Christophe a été élu(e) secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 507 / 507 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 507 / 507 tantièmes.

La séance est ouverte à : 9h30.

Présent(s) et représenté(s)	9 copropriétaire(s)	Représentant	507 / 1000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	1 copropriétaire(s)	Représentant	13 / 1000 tantièmes
Absent(s)	17 copropriétaire(s)	Représentant	493 / 1000 tantièmes

Liste des absents

SCI AXCLEM GERANT : M. PERRIN PASCAL (30), Mlle BARET SOPHIE (12), M. BRETON XAVIER (25), MME CASCIO FRANCA (27), M. COZZI HENRI (55) représenté(e) par COZZI HENRI, MME DA SILVA SOARES CRISTINA (19), M. DEPRET ANTHONY (7), MME FOURATI - CHAABOUNI MYRIAM (13), M. FROLET CHRISTIAN (29), IND GHERSON / VAUX (27), M. JORDAN MARK (40), MME LEYNAUD / DOMEREGO CECILE (48), M. MOURB THIERRY (19), Mlle OBERWANGER MARTINA (17), M/ME OCCELLI MARC (25), STE SASU RP MDB (79), MME SAUDEAU-SIEKLUCKI ANNE MARIE (21)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 4 : HOMOLOGATION DE LA MISSION DU BUREAU D'ETUDE IBF INGENIERIE BATIMENT MANDATEE POUR L'ETUDE ET L' ANALYSE DE LA ZONE DU CONFORTEMENT DU PLANCHER HAUT (2ème ETAGE) DE L'APPARTEMENT DE MR AUDINO (1er ETAGE) :

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

jointes à la convocation :

-Rapport visite du bureau d'étude IBF INGENIERIE du 04.11.2022 d'un montant de 540 € TTC

-Etude des travaux à prévoir avec DCE d'un montant de 1620 € TTC

total : 2160.00 € TTC.

L'Assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles de la mission du bureau d'étude IBF de son rapport de visite suite à l'incident sur le plancher haut (2ème étage) de l'appartement de Monsieur AUDINO (1er étage) et des factures d'honoraires transmises pour un montant total de 2.160 € TTC et après avoir délibéré

Homologue les travaux d'intervention du bureau d'étude IBF soit rapport de visite et étude des travaux de confortement du plancher haut à prévoir

Homologue les factures d'honoraires présentées par le bureau d'étude IBF d'un montant total de 2160 € TTC soit :

-Rapport visite du bureau d'étude IBF du 04.11.2022 d'un montant de 540 € TTC

-Etude des travaux à prévoir avec DCE d'un montant de 1620 € TTC

autorise le Syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES au financements suivant:

Par appel de fonds suivants exigibles les :

- 01.01.2023 à hauteur de 360 €
- 01.02.2023 à hauteur de 360 €
- 01.03.2023 à hauteur de 360 €
- 01.04.2023 à hauteur de 360 €
- 01.05.2023 à hauteur de 360 €
- 01.06.2023 à hauteur de 360 €.

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Rappel :

En application de l'Article 6-2 paragraphe 2 du décret du 17 mars 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité. A défaut

d'avoir précisé dans la présente résolution un calendrier d'exigibilité des provisions, la date d'exigibilité retenue en cas de mutation sera celle portée sur l'avis mentionné à l'article 35-2 du décret du 17 mars 1967.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 507 / 507 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 507 / 507 tantièmes.

RESOLUTION 5 : TRAVAUX CONFORTEMENT DU PLANCHER HAUT (2EME ETAGE) DE L' APPARTEMENT DE M. AUDINO (1ER ETAGE) :

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

Joint à la convocation :

Devis de l'entreprise STASI MARIO pour un montant de 15158.00 Euros

Assurances dommage ouvrage obligatoire : ASSURCOPRO pour un montant de : 1780.00 € TTC

L'Assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis conformément au DCE établi par le bureau d'étude IBF INGENIERIE et après avoir délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : TRAVAUX CONFORTEMENT DU PLANCHER HAUT (2EME ETAGE) DE L' APPARTEMENT DE M. AUDINO (1ER ETAGE) :

retient un budget de 15.158.00 € TTC (intégrant plafonds + murs).

décide de confier la Maîtrise d'œuvre à IBF INGENIERIE dont les honoraires s'élèvent à 1158 € (voir résolution suivante) sur la base du budget voté.

prend acte du montant de la "Police d'assurance "Dommages-ouvrage", rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978, pour un montant de 1780.00 €.

autorise le Syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES aux financements suivants:

- Par appels de fonds suivants exigibles les :
 - 01.01.2023 à hauteur de 1/6 du montant.
 - 01.02.2023 à hauteur de 1/6 du montant
 - 01.03.2023 à hauteur de 1/6 du montant
 - 01.04.2023 à hauteur de 1/6 du montant
 - 01.05.2023 à hauteur de 1/6 du montant
 - 01.06.2023 à hauteur de 1/6 du montant

Et une partie

- Par LE FONDS DE TRAVAUX à hauteur de 941.39 Euros (voir résolution suivante N° 6)

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Rappel :

En application de l'Article 6-2 paragraphe 2 du décret du 17 mars 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité. A défaut d'avoir précisé dans la présente résolution un calendrier d'exigibilité des provisions, la date d'exigibilité retenue en cas de mutation sera celle portée sur l'avis mentionné à l'article 35-2 du décret du 17 mars 1967.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 507 / 507 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 507 / 507 tantièmes.

RESOLUTION 6 : AFFECTATION TOTALE OU PARTIELLE DES SOMMES DETENUES SUR LE FONDS TRAVAUX POUR FINANCER DES TRAVAUX:

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale décide d'affecter au financement des travaux votés au point précédent de l'ordre du jour les sommes déposées sur le fonds de travaux à hauteur de : 941.39 €, afin d'assurer le financement des travaux suivants :

TRAVAUX CONFORTEMENT DU PLANCHER HAUT (2EME ETAGE) DE L'APPARTEMENT DE M. AUDINO (1ER ETAGE)

Ces sommes seront débloquées selon l'échéancier suivant : 01.02.2023.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 364 / 1000 tantièmes
MME HERAL - DUPRE ODILE (34), M. LANZANI LUCA (13), M. PEREME VINCENT (19), M. REYNAUD JEAN MARC (79), INDIV SARL AZ INVEST / SARL KAPLO (95), MME VIOLA MARIE-CHRISTINE (124)

Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 143 / 1000 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 364 tantièmes.

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 6.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes generales* 

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 364 / 507 tantièmes

Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 143 / 507 tantièmes

MLLE AUDINO BEATRICE (32), IND CARBILLET / AUDINO (25), MME SKLER VERONIQUE (86)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 364 / 507 tantièmes.

RESOLUTION 7 : VALIDATION DES HONORAIRES POUR TRAVAUX SANS SUIVI TECHNIQUE CONFORMEMENT AU CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC : 

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à :

→ De 0 à 100.000,00 € : 1% du montant H.T des travaux

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution n°5.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 507 / 507 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 507 / 507 tantièmes.

RESOLUTION 8 : DESIGNATION DU MAITRE D'OEUVRE IBF INGENIERIE POUR LE SUIVI DES TRAVAUX DE CONFORTEMENT :

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Jointe à la convocation :

Proposition de Mission Maitrise d'œuvre du bureau d'étude IBF INGENIERIE du 04.11.2022 : PHASE 2. pour un montant de 7 % HORS TAXES du montant des travaux.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles de la proposition présentée par le Syndic et de l'avis éventuel du Conseil Syndical, et après en avoir délibéré, décide de confier à bureau d'étude IBF INGENIERIE la mission de maitrise d'œuvre phase 2 : suivi des travaux suivants :

Confortement du plancher haut (2ème étage) de l'appartement de M. AUDINO (1er étage)

Les honoraires sont fixés à 7% HORS TAXES du montant des travaux soit 1 158 € TTC maximum (base budget 15.158 Euros voté (Résolution 5)).

Autorise le Syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, au financement suivant:

Par appels de fonds exigibles les :

01.01.2023

01.02.2023

01.03.2023

01.04.2023

01.05.2023

01.06.2023

à hauteur de 1/6 chacun

Rappel :

En application de l'Article 6-2 paragraphe 2 du décret du 17 mars 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation le paiement des provisions finançant les travaux incombent à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité. A défaut d'avoir précisé dans la présente résolution un calendrier d'exigibilité des provisions la date d'exigibilité retenue en cas de mutation sera celle portée sur l'avis mentionné à l'article 35-2 du décret du 17 mars 1967.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 488 / 507 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 19 / 507 tantièmes

M. PEREME VINCENT (19)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 488 / 507 tantièmes.

RESOLUTION 9 : AFFECTATION TOTALE OU PARTIELLE DES SOMMES DETENUES SUR LE FONDS TRAVAUX POUR FINANCER DES TRAVAUX:

Majorité : *Majorité absolue* – Base de répartition : *Charges communes generales*

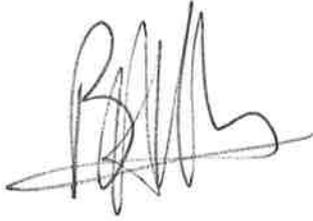
Résultat du vote :

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 507 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 507 / 1000 tantièmes.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 10h45.

Président
Madame Béatrice AUDINO



Secrétaire
Monsieur MAURIZI



Scrutateur n°1
Monsieur VIOLA



Copie certifiée conforme
LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 dans un délai d'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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. 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 manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

Nice, le 04 juillet 2023

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 04/07/2023
10 RUE CASSINI
N° IMMATRICULATION : AC8897175

L'an deux mille vingt-trois, le quatre juillet à 17h30, les copropriétaires de la Résidence 10 RUE CASSINI 10 rue cassini 06300 NICE convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic BORNE & DELAUNAY, se sont réunis en assemblée générale C/O BORNE ET DELAUNAY SALLE REZ-DE-CHAUSEE 2 Rue Valperga 06000 Nice.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE :

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Mlle AUDINO BEATRICE a été élue président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 413 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 413 / 413 tantièmes.

RESOLUTION 2 : ÉLECTION DU SCRUTATEUR :

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Monsieur VIOLA a été élu scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 413 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 413 / 413 tantièmes.

RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



M. MAURIZI Christophe a été élu secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 413 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 413 / 413 tantièmes.

La séance est ouverte à : 17h30.

Présent(s) et représenté(s)	8 copropriétaire(s)	Représentant	413 / 1000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	2 copropriétaire(s)	Représentant	32 / 1000 tantièmes
Absent(s)	18 copropriétaire(s)	Représentant	587 / 1000 tantièmes

Liste des absents

SCI AXCLEM M. PERRIN PASCAL GERANT (30), Mlle BARET SOPHIE (12), M. BARTOLI JEAN-PIERRE (27), M./MME BOUVARD / LEOPOLD LISA / FELIX (7), MME BOUZY ISABELLE (21), M. BRETON XAVIER (25), MME CASCIO FRANCA (27), M. COZZI HENRI (55) représenté(e) par COZZI HENRI, MME DA SILVA SOARES CRISTINA (19), MME FOURATI - CHAABOUNI MYRIAM (13), M. FROLET CHRISTIAN (29), MME HERAL - DUPRE ODILE (34), M. JORDAN MARK (40), MME LEYNAUD / DOMEREGO CECILE (48), Mlle OBERWANGER MARTINA (17), M./MME OCCELLI MARC (25), M. REYNAUD JEAN MARC (79), STE SASU RP MDB (79)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 4 : RAPPORT MORAL DU CONSEIL SYNDICAL:

Majorité : *SansVote*

Présentation par Madame AUDINO du rapport moral d'activité du Conseil Syndical pour l'exercice écoulé.

RESOLUTION 5 : INFORMATION CONCERNANT LES PROCEDURES EN COURS :

Majorité : *SansVote*

Affaire : SDC 10 CASSINI C/ SASU RP - MDB

Un Administrateur Judiciaire est intervenu en qualité de mandataire et a proposé à la copropriété un protocole d'accord pour mettre fin à :

- la procédure de charges impayées de la SASU RP - MDB
- la procédure par le SDC C/ la SASU RP MDB travaux
- la procédure TONYBAT C/ le SDC 10 Cassini opposition sur prix de vente des lots

Sans conséquence sur la procédure de référé toujours en cours.

Ledit protocole a été signé et transmis à l'avocat en date du 18.10.2022.

Le syndic précise que les charges impayées devraient se régler prochainement.

Concernant les malfaçons, une audience d'appel a été fixée au 19.09.2023.

RESOLUTION 6 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2022 :

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, incluant l'état financier, le compte de gestion général du Syndicat des copropriétaires et le comparatif des comptes de l'exercice précédent, qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 413 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 413 / 413 tantièmes.

RESOLUTION 7 : QUITUS A DONNER AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2022 :

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes générales*

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2022

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 413 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 413 / 413 tantièmes.

RESOLUTION 8 : DELEGATION DE POUVOIRS ETENDUS AU CONSEIL SYNDICAL:

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *Charges communes générales*

L'une des principales innovations de l'ordonnance de réforme du droit de la copropriété, qui entre en vigueur le 1^{er} juin 2020, est de permettre une délégation de pouvoirs étendue au Conseil Syndical car celle-ci peut porter sur la plupart des décisions relevant de la majorité simple (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21-1, créé par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 21). Cette délégation ainsi que le relevait déjà la Commission relative à la copropriété, permet de prendre plus rapidement des décisions qu'en passant par la convocation d'une Assemblée Générale.

La délégation ne peut être consentie qu'à des conseils syndicaux composés d'au moins trois personnes (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 21-1, créé par Ord. n° 2019-1101, 30 oct. 2019, art. 21).

Il s'agit d'un nombre plancher, le Conseil Syndical pouvant avoir davantage de membres et même en nombre pair. Dans cette hypothèse, en cas de partage des voix, celle du président du Conseil Syndical sera prépondérante

Il s'agira notamment des décisions :

- relatives à l'administration courante de l'immeuble (fixer les périodes de chauffage, louer la loge de concierge, etc.) ;
- relatives à l'entretien de l'immeuble (par exemple élagage et abattage d'un arbre pour raisons de sécurité) ou décision relative à la participation des copropriétaires à l'entretien courant : remplacement d'ampoules, nettoyage, déneigement, etc.
- relatives aux travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants
- relatives aux modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique (arrêté d'insalubrité ou de péril), notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic
- de faire réaliser un diagnostic technique global (DTG
- d'habiliter le syndic à agir en justice au nom du syndicat)
- de supprimer le vide-ordures pour des impératifs d'hygiène
- d'accorder à la police ou à la gendarmerie l'autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes
- d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides ou de faire réaliser une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge

- d'autoriser à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants
- relatives aux modalités de réalisation et d'exécution des travaux de restauration immobilière notifiés en application de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme
- relatives aux travaux de remise en état des parties communes endommagées par une catastrophe technologique

L'Assemblée Générale fixe la durée de la délégation au Conseil Syndical jusqu'au : 05/07/2024.

L'Assemblée Générale fixe le montant maximum des sommes allouées au Conseil Syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs à la somme de : 5000 Euros.

le montant alloué au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs en application de l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 est inclus dans le budget prévisionnel, sauf lorsqu'il porte sur des dépenses non comprises dans ce budget.

Le Conseil Syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes. Il établit un rapport en vue d'informer les copropriétaires.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 1000 tantièmes
 Mlle AUDINO BEATRICE (32), IND CARBILLET / AUDINO (25), M. LANZANI LUCA (13), M. MOURB THIERRY (19), M. PEREME VINCENT (19), INDIV SARL AZ INVEST / SARL KAPLO (95) représenté(e) par MME COPIN ELISABETH, MME SKLER VERONIQUE (86) représenté(e) par Mlle AUDINO BEATRICE, MME VIOLA MARIE-CHRISTINE (124)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 413 tantièmes.

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 8.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 413 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 413 / 413 tantièmes.

RESOLUTION 9 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 D'UN MONTANT DE 26000,00 EUROS JOINT A LA CONVOCATION:

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel élaboré par le Syndic, en concertation avec le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, détaillé par postes de dépenses et joint à la convocation.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger, par anticipation, les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget.

Il est par ailleurs rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil (art 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965)

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 413 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 413 / 413 tantièmes.

RESOLUTION 10 : DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE PERMETTANT D'ALIMENTER LE FONDS TRAVAUX:



Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Il est rappelé que la loi ALUR a instauré depuis le 1^{er} janvier 2017 l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de « prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

L'Assemblée Générale après avoir entendu les explications du Syndic, décide de fixer la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel soit : 1 300 Euros qui sera appelée conformément aux dispositions de l'article 14-2 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 sur la base des tantièmes généraux selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée Générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel de chaque année.

A noter que la Banque PALATINE a procédé lorsque cela était possible en fonction des sommes détenues, à la clôture du compte CECOP "travaux" et les sommes versées pour alimenter spécifiquement le fonds travaux ALUR ont été immédiatement transférées sur un compte livret A "travaux" ouvert simultanément.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 1000 tantièmes

MLLE AUDINO BEATRICE (32), IND CARBILLET / AUDINO (25), M. LANZANI LUCA (13), M. MOURB THIERRY (19), M. PEREME VINCENT (19), INDIV SARL AZ INVEST / SARL KAPLO (95) représenté(e) par MME COPIN ELISABETH, MME SKLER VERONIQUE (86) représenté(e) par MLLE AUDINO BEATRICE, MME VIOLA MARIE-CHRISTINE (124)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 413 tantièmes.

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 10.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 413 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 413 / 413 tantièmes.

RESOLUTION 11 : NOUVELLE DESIGNATION DU CABINET BORNE & DELAUNAY EN QUALITE DE SYNDIC:



Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Syndic BORNE & DELAUNAY S.A.S – Ayant son siège social à l'adresse suivante 2 rue Valperga – 06000 Nice, représentée par son Président Vincent DELAUNAY.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nice, sous le numéro B 971800735 et dont le numéro unique d'identification est 971.800.765.

Titulaire de la carte professionnelle CPI 0605 2016 000 011 048, délivrée par la C.C.I des Alpes Maritimes.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01/01/2017 auprès de MMA.

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2015 auprès de GROUPEMENT FRANÇAIS DE CAUTION (GFC), dont l'adresse est : 58 rue Général Ferrié – 38100 Grenoble.

Le Syndic est nommé à compter du jour de l'Assemblée Générale jusqu'au 3/07/2024.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de Syndic joint à la convocation de la présente Assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'Assemblée Générale désigne Madame AUDINO pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 1000 tantièmes

MLLE AUDINO BEATRICE (32), IND CARBILLET / AUDINO (25), M. LANZANI LUCA (13), M. MOURB THIERRY (19), M. PEREME VINCENT (19), INDIV SARL AZ INVEST / SARL KAPLO (95) représenté(e) par MME COPIN ELISABETH, MME SKLER VERONIQUE (86) représenté(e) par MLLE AUDINO BEATRICE, MME VIOLA MARIE-CHRISTINE (124)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 413 tantièmes.

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 11.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 413 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 413 / 413 tantièmes.

RESOLUTION 12 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (FORMULAIRES DE VOTES):

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 12.1 : Candidature de Mme Béatrice AUDINO

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 1000 tantièmes

MLLE AUDINO BEATRICE (32), IND CARBILLET / AUDINO (25), M. LANZANI LUCA (13), M. MOURB THIERRY (19), M. PEREME VINCENT (19), INDIV SARL AZ INVEST / SARL KAPLO (95) représenté(e) par MME COPIN ELISABETH, MME SKLER VERONIQUE (86) représenté(e) par MLLE AUDINO BEATRICE, MME VIOLA MARIE-CHRISTINE (124)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 413 tantièmes.

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 12.2 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 413 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 413 / 413 tantièmes.

RESOLUTION 12.3 : Candidature de M. CARBILLET

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 1000 tantièmes

MLLE AUDINO BEATRICE (32), IND CARBILLET / AUDINO (25), M. LANZANI LUCA (13), M. MOURB THIERRY (19), M. PEREME VINCENT (19), INDIV SARL AZ INVEST / SARL KAPLO (95) représenté(e) par MME COPIN ELISABETH, MME SKLER VERONIQUE (86) représenté(e) par MLLE AUDINO BEATRICE, MME VIOLA MARIE-CHRISTINE (124)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 413 tantièmes.

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 12.4 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 413 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 413 / 413 tantièmes.

RESOLUTION 12.5 : Candidature de M. LANZANI

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 1000 tantièmes
MLLE AUDINO BEATRICE (32), IND CARBILLET / AUDINO (25), M. LANZANI LUCA (13), M. MOURB THIERRY (19), M. PEREME VINCENT (19), INDIV SARL AZ INVEST / SARL KAPLO (95) représenté(e) par MME COPIN ELISABETH, MME SKLER VERONIQUE (86) représenté(e) par MLLE AUDINO BEATRICE, MME VIOLA MARIE-CHRISTINE (124)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 413 tantièmes.

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 12.6 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 413 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 413 / 413 tantièmes.

RESOLUTION 12.7 : Candidature de M. François AUDINO

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 1000 tantièmes
MLLE AUDINO BEATRICE (32), IND CARBILLET / AUDINO (25), M. LANZANI LUCA (13), M. MOURB THIERRY (19), M. PEREME VINCENT (19), INDIV SARL AZ INVEST / SARL KAPLO (95) représenté(e) par MME COPIN ELISABETH, MME SKLER VERONIQUE (86) représenté(e) par MLLE AUDINO BEATRICE, MME VIOLA MARIE-CHRISTINE (124)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 413 tantièmes.

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 12.8 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 413 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 413 / 413 tantièmes.

RESOLUTION 12.9 : Candidature de M. VIOLA

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes generales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 1000 tantièmes

MLLE AUDINO BEATRICE (32), IND CARBILLET / AUDINO (25), M. LANZANI LUCA (13), M. MOURB THIERRY (19), M. PEREME VINCENT (19), INDIV SARL AZ INVEST / SARL KAPLO (95) représenté(e) par MME COPIN ELISABETH, MME SKLER VERONIQUE (86) représenté(e) par MLLE AUDINO BEATRICE, MME VIOLA MARIE-CHRISTINE (124)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 413 tantièmes.

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

L'Assemblée Générale désigne ou renouvelle en qualité de membres du Conseil Syndical, Madame AUDINO, Monsieur CARBILLET, Monsieur AUDINO Francois, Monsieur LANZANI, Monsieur VIOLA conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10/07/1965 et du décret du 17/03/1967, et ce jusqu'au :

RESOLUTION 13 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS - MISE EN CONCURRENCE :

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes generales



Conformément aux dispositions prévues par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 :

✓ Modalités de consultation du Conseil Syndical :

L'Assemblée Générale fixe le montant à partir duquel le Conseil Syndical devra être consulté à la somme de 1.000 € TTC.

✓ Mise en concurrence :

L'Assemblée Générale décide que la mise en concurrence des marchés et contrats sera lancée à partir de la somme de 1.000 € TTC

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 1000 tantièmes

MLLE AUDINO BEATRICE (32), IND CARBILLET / AUDINO (25), M. LANZANI LUCA (13), M. MOURB THIERRY (19), M. PEREME VINCENT (19), INDIV SARL AZ INVEST / SARL KAPLO (95) représenté(e) par MME COPIN ELISABETH, MME SKLER VERONIQUE (86) représenté(e) par MLLE AUDINO BEATRICE, MME VIOLA MARIE-CHRISTINE (124)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 413 tantièmes.

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 13.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 413 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 413 / 413 tantièmes.

RESOLUTION 14 : INFORMATION SUR L'ETAT DES PARTIES COMMUNES DUES EN PARTIES AUX DIFFERENTS CHANTIERS EN COURS, POUSSIERES, TRACES D'ENDUITS AU SOL, INCIVILITES (crachats sur les murs et les plinthes...).

Majorité : *SansVote*

Le Syndic et le Conseil Syndical feront un état précis sur ce point.

RESOLUTION 15 : RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ : MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - SUPPRESSION DE LA DIVISION DE LOTS. X

Majorité : *Unanimité* – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de confier à, pour un montant de € les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement (article 49 modifié de la loi du 10 juillet 1965).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 1000 tantièmes

MLLE AUDINO BEATRICE (32), IND CARBILLET / AUDINO (25), M. LANZANI LUCA (13), M. MOURB THIERRY (19), M. PEREME VINCENT (19), INDIV SARL AZ INVEST / SARL KAPLO (95) représenté(e) par MME COPIN ELISABETH, MME SKLER VERONIQUE (86) représenté(e) par MLLE AUDINO BEATRICE, MME VIOLA MARIE-CHRISTINE (124)

Cette résolution est rejetée. L'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 413 tantièmes.

RESOLUTION 16 : TRAVAUX ELECTRICITÉ - MISE EN PLACE D'UNE HORLOGE POUR DÉSACTIVER LA LUMIÈRE EN JOURNÉE ✓

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges escaliers*

Devis de l'entreprise ELECTRIC 2000 pour un montant de 1.094,50 € TTC

L'Assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis et après avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants : mise en place d'une horloge pour désactiver la lumière en journée.

retient la proposition présentée par l'entreprise ELECTRIC 2000 prévue pour un montant de 1094.50 € TTC

autorise le Syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES ESCALIERS aux appels de fonds suivants exigibles les :

- 01.09.2023 à hauteur de 100%.

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Rappel :

En application de l'Article 6-2 paragraphe 2 du décret du 17 mars 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité. A défaut

d'avoir précisé dans la présente résolution un calendrier d'exigibilité des provisions, la date d'exigibilité retenue en cas de mutation sera celle portée sur l'avis mentionné à l'article 35-2 du décret du 17 mars 1967.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 466 / 466 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 466 / 466 tantièmes.

RESOLUTION 17 : VALIDATION DES HONORAIRES POUR TRAVAUX SANS SUIVI TECHNIQUE
CONFORMEMENT AU CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC :

Majorité : Article 24 – Base de répartition : *Charges escaliers*

Au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à :

→ De 0 à 100.000,00 € : 1.5% du montant H.T des travaux

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution n°16.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 466 / 466 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 466 / 466 tantièmes.

RESOLUTION 18 : DESIGNATION D'UN MAITRE D'OEUVRE POUR LE SUIVI DES TRAVAUX AFFECTANT LES
PARTIES COMMUNES LORS DE TRAVAUX DANS LES APPARTEMENTS DE COPROPRIETAIRES.

Majorité : Article 24 – Base de répartition : *Charges communes generales*

Proposition du CABINET IES pour un avis visuel d'un montant de 550 € HT.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles de la proposition présentée par le Syndic et de l'avis éventuel du Conseil Syndical, et après en avoir délibéré, décide de confier à le suivi de travaux sur les parties communes dès lors qu'un copropriétaire utilise les parties communes.

Les honoraires sont fixés à 550 € HT.

Autorise le Syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES.

Mode de financement - Budget de fonctionnement.

Après débat, il a été décidé dans un premier temps d'adresser par courrier recommandé au copropriétaire concerné une liste de pièces nécessaires concernant les futurs travaux à réaliser dans l'appartement (devis, croquis/photos/assurance des entreprises...) afin de s'assurer que les travaux affectant les parties soient réalisés dans les règles de l'art.

Au niveau de la structure de l'immeuble (cloisons porteuses et planchers) le propriétaire doit impérativement se rapprocher d'un ingénieur béton avant le début des travaux et de soumettre au Syndic les documents (attestation de l'ingénieur béton et assurance du BET STRUCTURE).

NB - La copropriété se réserve le droit de missionner ponctuellement un ingénieur béton pour analyser les travaux aux niveau des parties communes (structure, cloisons, eau, électricité, ..) afin de s'assurer que les travaux soient réalisés dans les règles de l'art.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 413 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 413 / 413 tantièmes.

RESOLUTION 19 : HOMOLOGATION DES TRAVAUX COMPLÉMENTAIRES DE CONFORTEMENT DE PLANCHER ENTRE LE PREMIER ET LE DEUXIEME ETAGE APPARTEMENT DE MONSIEUR AUDINO SELON FACTURE JOINTE POUR UN MONTANT DE 12056 Euros TTC. 

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

FACTURE de l'entreprise PESCARZOLI pour un montant de 12056 Euros TTC.

L'Assemblée générale après avoir pris connaissance de la facture et après avoir délibéré décide de l'homologation des travaux suivants : confortement complémentaire entre le 1er et le 2ème étage Appartement de Monsieur AUDINO.

Retient la facture pour un montant de 12056 € TTC

Autorise le Syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES.

Ces travaux ont été réglés par deux appels de fonds au 01.04.2023 et 01.05.2023.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 413 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 413 / 413 tantièmes.

RESOLUTION 20 : VALIDATION DES HONORAIRES POUR TRAVAUX SANS SUIVI TECHNIQUE CONFORMEMENT AU CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC : 

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*

Au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à :

→ De 0 à 100.000,00 € : 1.5% du montant H.T des travaux

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution n°19.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 413 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 413 / 413 tantièmes.



RESOLUTION 21 : DEMANDE DE LA SARL KAPLO / SARL AZ INVEST : AGRANDISSEMENT DE LA FENETRE DE LA SALLE DE BAINS AFIN QU'ELLE SOIT EN HARMONIE AVEC LES AUTRES FENETRES

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale, en application de l'article 25 de la Loi du 10/07/1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise la SARL KAPLO / SARL AZ INVEST, à effectuer à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

↳ agrandissement de la fenêtre de la salle de bains afin qu'elle soit en harmonie avec les autres fenêtres.

Tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation.

Sous réserve de :

Se conformer à la réglementation en vigueur

Faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses frais et en justifier; souscrire une assurance « Dommages-Ouvrage » dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

De l'obtention des autorisations administratives et du droit des tiers.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au Syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 1000 tantièmes

MLLE AUDINO BEATRICE (32), IND CARBILLET / AUDINO (25), M. LANZANI LUCA (13), M. MOURB THIERRY (19), M. PEREME VINCENT (19), INDIV SARL AZ INVEST / SARL KAPLO (95) représenté(e) par MME COPIN ELISABETH, MME SKLER VERONIQUE (86) représenté(e) par MLLE AUDINO BEATRICE, MME VIOLA MARIE-CHRISTINE (124)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 413 tantièmes.

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 21.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 413 / 413 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 413 / 413 tantièmes.

RESOLUTION 22 : INFORMATION CONCERNANT L'ESPACE PERSONNEL PRIVE CLIENTS:

Majorité : *SansVote*

BORNE & DELAUNAY met à la disposition de ses clients depuis son site internet un espace personnel privé gratuit, sécurisé disponible 24h /24 et 7j /7, accessible depuis un ordinateur, une tablette ou un smart phone, leur permettant d'accéder à l'intégralité de leurs informations personnelles et celles de leur copropriété.

Les copropriétaires peuvent notamment :

- Consulter la situation de leurs comptes en temps réel
- Accéder à l'ensemble de leurs documents (appels de fonds, comptes individuels de charges) mais aussi aux convocations et Procès-verbaux d'Assemblées Générales
- Payer leurs charges en ligne
- Souscrire au prélèvement automatique
- Demander à recevoir par email leurs documents : appels de fonds
- Consulter la liste des membres du Conseil Syndical et des fournisseurs de la copropriété
- Remplir leur formulaire individuel de vote pour les Assemblées Générales convoquées
- Voter en ligne pendant le déroulement de l'Assemblée Générale dans le cas d'une participation en présentiel ou en visio conférence

Les membres du Conseil Syndical disposent d'un accès spécifique leur permettant de :

- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de la copropriété
- Consulter les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété
- Suivre les ordres de services et demandes d'interventions

Votre Espace personnel est accessible depuis www.borne-delaunay.com et requiert un identifiant et un mot de passe que vous devrez personnaliser lors de votre première connexion et qui vous seront communiqués sur simple demande.

RESOLUTION 23 : RECUEIL DES CONSENTEMENTS DES COPROPRIETAIRES DESIREUX DE RECEVOIR LES NOTIFICATIONS ET MISES EN DEMEURE PAR VOIE ELECTRONIQUE:

Majorité : *SansVote*

La loi ALUR a ajouté à la loi du 10 juillet 1965 un article 42-1 aux termes duquel « les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique ».

Lorsque l'accord exprès du copropriétaire est donné en Assemblée Générale, il est consigné sur le Procès-verbal. Le reste du temps, le copropriétaire communique son accord par tout moyen lui conférant date certaine (par exemple par lettre recommandée AR postale classique ou par lettre recommandée électronique)

Selon les mêmes formes, à tout moment, le copropriétaire peut retirer son accord. Depuis le décret du 24 juin 2019, la nouvelle décision prend effet le lendemain du huitième jour suivant la réception par le syndic de l'information qui lui a été adressée par un moyen lui conférant date.

Les copropriétaires dont les noms et prénoms suivent donnent leur accord :Madame COPIN, Monsieur CARBILLET.

RESOLUTION 24 : QUESTIONS DIVERSES N'ENTRAINANT PAS DE VOTE PARTICULIER :

Majorité : *SansVote*

INFORMATIONS RELATIVES AUX DONNEES A CARACTERE PERSONNEL (Règlement européen UE 2016/679)

L'assemblée générale prend acte que BORNE & DELAUNAY est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Laurence DEFABRI

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises au service comptable du cabinet, service gestion locative, service transactions, notaires, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

COULOIR DU 3EME ETAGE :

Ampoules à remplacer.

Reprendre les désordres au niveau du couloir suite à des aménagements.

Revoir le groom de la porte d'accès aux appartements.

NETTOYAGE

Il est constaté :

- que le nettoyage de la cage d'escalier n'est pas réalisé correctement.
- Les poubelles sont sales, les boîtes aux lettres ne sont pas nettoyées, les vitres ne sont pas nettoyées, Il y a des traces sur les murs, plinthes non nettoyées.

Un point sera fait sur place avec l'entreprise actuelle et une mise en concurrence est demandée.

CAGE ESCALIERS suite aux travaux réalisés dans un appartement.

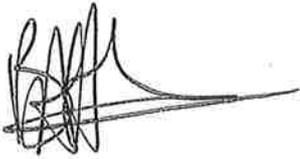
Le syndic adressera le RAL aux propriétaires pour reprendre les impacts constatés dans les parties communes pour prise en charge.

CAGE ESCALIER suite travaux de réfection de la cage d'escaliers.

Il a été constaté que depuis la réfection complète de la cage d'escalier, la peinture s'écaille à certains endroits, l'entreprise sera sollicitée pour reprendre les zones concernées dans le cadre de la garantie.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à **19h38**

Président



Secrétaire



Scrutateur n°1



Copie certifiée conforme
LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 dans un délai d'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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. 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 manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »