

Cabinet Nardi Massena

11, Rue GUBERNATIS – 06000 NICE Tel : 04.93.87.03.38 – Fax : 04.93.27.31.49

Etablissement Secondaire : *Cabinet Nardi Riviera*

11, Avenue CARNOT – 06500 MENTON

Tel : 04.89.22.89.46 – Fax : 04.89.22.89.48

PROCES VERBAL ASSEMBLEE ORDINAIRE DU 19/09/2022

Syndicat des Copropriétaires

N/Réf. : 458/AG7093/19092022/ABD

**PALAIS JACQUELINE
4-4 BIS, BD DUBOUCHAGE
PALAIS JACQUELINE
06000 NICE**

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 19/09/2022

L'an deux mille vingt-deux,
le dix-neuf septembre à 17h00,
les copropriétaires de la Résidence **PALAIS JACQUELINE** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic, se sont réunis en assemblée générale aux bureaux du Syndic, 2e étage 11 rue Gubernatis 06000 Nice.

RESOLUTION 1 : Election du bureau de séance composé d'un Président, de scrutateurs et d'un secrétaire

RESOLUTION 2 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

RESOLUTION 3 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2021

RESOLUTION 4 : Approbation du budget prévisionnel, exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

RESOLUTION 5 : Rénovation des façades : Résultat de l'appel d'offres et choix de l'entreprise

RESOLUTION 6 : Rénovation du collecteur général d'eau froide dans les caves

RESOLUTION 7 : Rénovation des peintures des cages d'escaliers : ENTREE N°4

RESOLUTION 8 : Rénovation des peintures des cages d'escaliers : ENTREE N°4 BIS

RESOLUTION 9 : INFORMATION (ne donnant pas lieu à un vote)

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale élit son Président et procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du bureau de séance composé d'un Président, de scrutateurs et d'un secrétaire

Election d'un Président de séance : MME SAINTPERE

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 241 / 241 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 22 / 241 tantièmes

Abstentionniste : MME PIERAGGI (22/263)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 241 / 241 tantièmes.

Election du premier scrutateur : MME BELLMANN

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 241 / 241 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 22 / 241 tantièmes

Abstentionniste : MME PIERAGGI (22/263)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 241 / 241 tantièmes.

Election du secrétaire de séance : M. VAIR, le syndic

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 241 / 241 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 22 / 241 tantièmes

Abstentionniste : MME PIERAGGI (22/263)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 241 / 241 tantièmes.

Après ouverture de la séance à 17 Heures 10, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Présent(s) et représenté(s)	15 copropriétaire(s)	Représentant	263 / 400 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	2 copropriétaire(s)	Représentant	42 / 400 tantièmes
Absent(s)	10 copropriétaire(s)	Représentant	137 / 400 tantièmes

Liste des absents

IND ALIMI-DA CONCEICAO (1), SCI BEAUREGARD C/DR TITOUAMANE (26), M. CACHEUX (9), STE LVS C/DR SALIMPOUR (21), MME PADE Angélique (4), MME PASSERON Jany (20), IND PORTUGAIS (1), STE TALGA (27), M. TORDJMAN Jean (1), M/ME TUSTES / BEN HAMOU (27)

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

RESOLUTION 2 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

Les comptes ont été vérifiés par les vérificateurs aux comptes régulièrement convoqués par le Syndic.
Toutes les pièces comptables ont été contrôlées et certifiées conformes aux écritures passées.
L'Assemblée Générale approuve sans réserve : en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, comptes qui ont été adressés à chaque propriétaire.

Les copropriétaires autorisent le syndic à utiliser le fonds travaux Alur afin de régler la facture de la société Blanc à hauteur de 7164€.

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 241 / 241 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 22 / 241 tantièmes

Abstentionniste : MME PIERAGGI (22/263)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 241 / 241 tantièmes.

RESOLUTION 3 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2021

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

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 221 / 241 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 20 / 241 tantièmes
M. TETREL (20/241)

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 22 / 241 tantièmes

Abstentionniste : MME PIERAGGI (22/263)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 221 / 241 tantièmes.

RESOLUTION 4 : Approbation du budget prévisionnel, exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses élaboré par le Syndic, pour l'exercice 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 54100,00 Euros.
L'Assemblée Générale reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente Assemblée.

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 241 / 241 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 22 / 241 tantièmes

Abstentionniste : MME PIERAGGI (22/263)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 241 / 241 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Rénovation des façades : Résultat de l'appel d'offres et choix de l'entreprise

- Documents techniques de consultations ci-joints
- Analyse des offres ci-jointes
- Proposition honoraires de suivi des travaux ci-jointe

RESOLUTION 5.1 : Principe des travaux

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants :
 - rénovation des façades
- examine et soumet au vote les propositions suivantes :
 - entreprise
- retient la proposition présentée par l'entrepriseprévue pour un montant deTTC.

Démarrage des travaux souhaité à la date du

- donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 148500€TTC et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.

Les entreprise STASI et STRAMIGIOLI seront consultées et la moins disante sera retenue.

- précise que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférant seront répartis :
 - sur les charges générales
- autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- date : 01/01/2023	- montant : 1/8ème
- date : 01/04/2023	- montant : 1/8ème
- date : 01/07/2023	- montant : 1/8ème
- date : 01/10/2023	- montant : 1/8ème
- date : 01/01/2024	- montant : 1/8ème
- date : 01/04/2024	- montant : 1/8ème
- date : 01/07/2024	- montant : 1/8ème
- date : 01/10/2024	- montant : 1/8ème

Ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 201 / 201 tantièmes

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 62 / 201 tantièmes

Liste des abstentionnistes : INDIV ELIDRISSI (20/263), MME PIERAGGI (22/263), M. TETREL (20/263)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 201 / 201 tantièmes.

RESOLUTION 5.2 : Honoraires

Conformément à l'Article 18.1 A de la loi du 10.07.1965, l'Assemblée Générale confirme que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution votée ci-dessus, s'élèvent à 3240€.

Ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 201 / 201 tantièmes

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 62 / 201 tantièmes

Liste des abstentionnistes : INDIV ELIDRISSI (20/263), MME PIERAGGI (22/263), M. TETREL (20/263)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 201 / 201 tantièmes.

RESOLUTION 5.3 : Maîtrise d'oeuvre - Contrôle technique - Coordonateur SPS

Après avoir voté les travaux de la résolution précédente, le Syndic expose à l'Assemblée Générale le rôle dévolu aux intervenants suivants : Maître d'œuvre, Contrôle technique, Coordonateur SPS.

L'Assemblée Générale décide de souscrire aux missions de maîtrise d'œuvre, contrôle technique, coordination SPS et vote :

- les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par BET SALADINO pour un montant de 9652€TTC
 - les honoraires de contrôle technique assuré par..... pour un montant deTTC
 - les honoraires de coordonnateur SPS assuré pardont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994 pour un montant de..... TTC
- donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de TTC et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.

Ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 201 / 201 tantièmes

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 62 / 201 tantièmes

Liste des abstentionnistes : INDIV ELIDRISSI (20/263), MME PIERAGGI (22/263), M. TETREL (20/263)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 201 / 201 tantièmes.

RESOLUTION 5.4 : Assurance Dommage Ouvrage

Après avoir voté les travaux de la résolution précédente, le Syndic expose à l'Assemblée Générale l'étendue des obligations du Maître d'ouvrage relativement à la souscription de l'assurance dommage ouvrage prévue par la Loi du 4 Janvier 1978.

L'Assemblée Générale :

- prend acte du montant de la police d'assurance dommage ouvrage rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour 2200€TTC.
- décide de souscrire une extension de la police d'assurance dommage ouvrage aux existants

Ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 201 / 201 tantièmes

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 62 / 201 tantièmes

Liste des abstentionnistes : INDIV ELIDRISSI (20/263), MME PIERAGGI (22/263), M. TETREL (20/263)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 201 / 201 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Rénovation du collecteur général d'eau froide dans les caves

RESOLUTION 6.1 : Principe des travaux

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
 - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré,
- décide d'effectuer les travaux suivants :
 - Rénovation du collecteur général d'eau froide dans les caves
 - examine et soumet au vote les propositions suivantes :
 - entreprise ALP.....devis ci-joint
 - entreprise BRULAIS.....devis ci-joint
 - entreprise CONCEPT TECHNOLOGY.....devis ci-joint
 - entreprise GEP.....devis ci-joint
 - entreprise SEP.....devis ci-joint
- retient la proposition présentée par l'entreprise SEP prévue pour un montant de 3624€TTC.

Démarrage des travaux souhaité à la date du
- donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de TTC et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.
- précise que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférant seront répartis :
- sur les charges générales
- autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
- date : 01/12/2022 - montant : 100%

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 241 / 241 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 22 / 241 tantièmes

Abstentionniste : MME PIERAGGI (22/263)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 241 / 241 tantièmes.

RESOLUTION 6.2 : DEVIS ALP

Ont voté contre : 14 copropriétaires représentant 241 / 241 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 22 / 241 tantièmes

Abstentionniste : MME PIERAGGI (22/263)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 241 / 241 tantièmes.

RESOLUTION 6.3 : DEVIS BRULAIS

Ont voté contre : 14 copropriétaires représentant 241 / 241 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 22 / 241 tantièmes

Abstentionniste : MME PIERAGGI (22/263)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 241 / 241 tantièmes.

RESOLUTION 6.4 : DEVIS CONCEPT TECHNOLOGY

Ont voté contre : 14 copropriétaires représentant 241 / 241 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 22 / 241 tantièmes

Abstentionniste : MME PIERAGGI (22/263)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 241 / 241 tantièmes.

RESOLUTION 6.5 : DEVIS GEP

Ont voté contre : 14 copropriétaires représentant 241 / 241 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 22 / 241 tantièmes

Abstentionniste : MME PIERAGGI (22/263)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 241 / 241 tantièmes.

RESOLUTION 6.6 : DEVIS SEP

- Devis de la société SEP d'un montant de 3624€TTC.
- Appel de fonds au 01/12/2022
- Répartition sur les charges générales.

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 241 / 241 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 22 / 241 tantièmes

Abstentionniste : MME PIERAGGI (22/263)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 241 / 241 tantièmes.

RESOLUTION 6.7 : Honoraires

Conformément à l'Article 18.1 A de la loi du 10.07.1965, l'Assemblée Générale confirme que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution votée ci-dessus, s'élèvent à 119€.

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 241 / 241 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 22 / 241 tantièmes

Abstentionniste : MME PIERAGGI (22/263)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 241 / 241 tantièmes.

RESOLUTION 6.8 : Maîtrise d'oeuvre - Contrôle technique - Coordonateur SPS

Après avoir voté les travaux de la résolution précédente, le Syndic expose à l'Assemblée Générale le rôle dévolu aux intervenants suivants : Maître d'œuvre, Contrôle technique, Coordonateur SPS.

L'assemblée Générale décide de souscrire aux missions de maîtrise d'œuvre, contrôle technique, coordination SPS et vote :

- les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée parpour un montant deTTC
 - les honoraires de contrôle technique assuré par pour un montant deTTC
 - les honoraires de coordonnateur SPS assuré pardont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994 pour un montant de..... TTC
- donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de TTC et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.

Ont voté contre : 13 copropriétaires représentant 221 / 221 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 42 / 221 tantièmes

Liste des abstentionnistes : MME PIERAGGI (22/263), M. TETREL (20/263)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 221 / 221 tantièmes.

RESOLUTION 6.9 : Assurance Dommage Ouvrage

Après avoir voté les travaux de la résolution précédente, le Syndic expose à l'Assemblée Générale l'étendue des obligations du Maître d'ouvrage relativement à la souscription de l'assurance dommage ouvrage prévue par la Loi du 4 Janvier 1978.

L'Assemblée Générale :

- prend acte du montant de la police d'assurance dommage ouvrage rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pourTTC.
- décide de souscrire une extension de la police d'assurance dommage ouvrage aux existants

Ont voté contre : 13 copropriétaires représentant 221 / 221 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 42 / 221 tantièmes

Liste des abstentionnistes : MME PIERAGGI (22/263), M. TETREL (20/263)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 221 / 221 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Rénovation des peintures des cages d'escaliers : ENTREE N°4**RESOLUTION 7.1 : Principe des travaux**

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants :
 - Rénovation des peintures des cages d'escaliers : ENTREE N°4
- examine et soumet au vote les propositions suivantes :
 - entreprise BABACCI.....devis ci-joint
 - entreprise STRAMIGIOLI.....devis ci-joint
 - entreprise SEB.....devis ci-joint
- retient la proposition présentée par l'entreprise STRAMIGIOLI prévue pour un montant de 16000€ TTC.

Démarrage des travaux souhaité à la date du

- donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de TTC et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.
- précise que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférant seront répartis :
 - sur les charges Entrée n°4
- autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- date : 01/01/2023	- montant : 50%
- date : 01/03/2023	- montant : 50%

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 91 / 91 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 91 / 91 tantièmes.

RESOLUTION 7.2 : DEVIS BABACCI

Ont voté contre : 5 copropriétaires représentant 91 / 91 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 91 / 91 tantièmes.

RESOLUTION 7.3 : DEVIS STRAMIGIOLI

- Vote d'un montant de 16000€TTC en comprenant les moulures au niveau du rez de chaussée, afin de dissimuler les câbles.
- Charges Escalier n°4

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 91 / 91 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 91 / 91 tantièmes.

RESOLUTION 7.4 : DEVIS SEB

Ont voté contre : 5 copropriétaires représentant 91 / 91 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 91 / 91 tantièmes.

RESOLUTION 7.5 : Honoraires

Conformément à l'Article 18.1 A de la loi du 10.07.1965, l'Assemblée Générale confirme que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution votée ci-dessus, s'élèvent à 523€.

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 91 / 91 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 91 / 91 tantièmes.

RESOLUTION 7.6 : Maîtrise d'oeuvre - Contrôle technique - Coordonateur SPS

Après avoir voté les travaux de la résolution précédente, le Syndic expose à l'Assemblée Générale le rôle dévolu aux intervenants suivants : Maître d'œuvre, Contrôle technique, Coordinateur SPS.

L'assemblée Générale décide de souscrire aux missions de maîtrise d'œuvre, contrôle technique, coordination SPS et vote :

- les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée parpour un montant deTTC
- les honoraires de contrôle technique assuré par..... pour un montant deTTC
- les honoraires de coordonnateur SPS assuré pardont l'intervention peut être rendue obligatoire

en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994 pour un montant de..... TTC
-donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de TTC et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.

Ont voté contre : 5 copropriétaires représentant 91 / 91 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 91 / 91 tantièmes.

RESOLUTION 7.7 : Assurance Dommage Ouvrage

Après avoir voté les travaux de la résolution précédente, le Syndic expose à l'Assemblée Générale l'étendue des obligations du Maître d'ouvrage relativement à la souscription de l'assurance dommage ouvrage prévue par la Loi du 4 Janvier 1978.

L'Assemblée Générale :

- prend acte du montant de la police d'assurance dommage ouvrage rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pourTTC.

-décide de souscrire une extension de la police d'assurance dommage ouvrage aux existants

Ont voté contre : 5 copropriétaires représentant 91 / 91 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 91 / 91 tantièmes.

RESOLUTION 8 : Rénovation des peintures des cages d'escaliers : ENTREE N°4 BIS**RESOLUTION 8.1 : Principe des travaux**

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants :
 - Rénovation des peintures des cages d'escaliers : ENTREE N°4 BIS
- examine et soumet au vote les propositions suivantes :
 - entreprise BABACCI.....devis ci-joint
 - entreprise STRAMIGIOLI.....devis ci-joint
 - entreprise SEB.....devis ci-joint
- retient la proposition présentée par l'entrepriseprévue pour un montant deTTC.

Démarrage des travaux souhaité à la date du

- donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de TTC et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.
- précise que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférant seront répartis :
-
- autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
 - date : - montant :
 - date : - montant :
 - date : - montant :

Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 4 / 14 tantièmes
 IND ALDINGER (1/14), MME BELLMANN Catherine (1/14), SCI DU DRAGON (1/14), M/ME SAINTPERE (1/14)

Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 3 / 14 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 2 / 14 tantièmes

Liste des abstentionnistes : MME PIERAGGI (1/14), M. TETREL (1/14)

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

RESOLUTION 9 : INFORMATION (ne donnant pas lieu à un vote)

- Le Syndic rappelle les dispositions de l'article 9-1 de la loi ALUR, qui fait désormais obligation depuis le 24 mars 2014 à chaque copropriétaire d'assurer sa responsabilité civile en qualité d'occupant ou de non occupant.
 Les copropriétaires sont également informés de la forte probabilité de voir le contrat de la copropriété grevé d'une franchise au contrat collectif d'assurance, franchise qui est imputable financièrement au copropriétaire responsable d'un sinistre, cela inclus les frais de recherche de fuite et de remise en état.
 Les copropriétaires sont donc invités à se rapprocher sans tarder de leur assureur habituel pour vérifier que leur contrat est adapté à la situation et le cas échéant souscrire un contrat adapté.
- Le Syndic attire l'attention des Copropriétaires sur la nécessité d'être extrêmement vigilant à surveiller l'état des façades et de lui signaler toute fissuration, tout décollement, et en général toute anomalie au niveau des façades, et ce afin d'éviter tout risque de chute d'éléments de façade sur la voie.
- Le Syndic rappelle également qu'il est absolument indispensable que chacun veille à entretenir régulièrement les évacuations d'eau, et à vérifier très soigneusement les gouttières et les zones qui

pourraient être vues des fenêtres ou des balcons et qui ne seraient pas visibles depuis la rue, et ce afin de pouvoir au mieux prendre les mesures appropriées.

- Le syndic rappellera à Hydrosonic la présence d'un collecteur d'eaux pluviales dans la partie de jardin à l'avant de la résidence.
- Le Syndic adressera un courrier à M. et MME TUSTES afin qu'ils rentrent vers l'intérieur leurs bacs à fleurs sur le balcon.
- Il est demandé aux résidents de ne pas fumer dans les puits de lumière.
- Il est demandé au Syndic d'intervenir auprès de l'organisme ayant posé la fibre afin de leur indiquer qu'il manquerait des branchements.

ooo

Cabinet Nardi Massena

11, Rue GUBERNATIS – 06000 NICE
Tel : 04.93.87.03.38 – Fax : 04.93.27.31.49

Etablissement Secondaire : *Cabinet Nardi Riviera*

11, Avenue CARNOT – 06500 MENTON
Tel : 04.89.22.89.46 – Fax : 04.89.22.89.48

**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE ORDINAIRE
DU 09/10/2023**

Syndicat des Copropriétaires

**PALAIS JACQUELINE
4-4 BIS, BD DUBOUCHAGE
06000 NICE**

N/Réf. : 0458/AG7778/091023/ABA

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 09/10/2023

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE NEUF OCTOBRE A DIX-SEPT HEURES

Les copropriétaires du PALAIS JACQUELINE sise 4 – 4 Bis, Bd Dubouchage 06000 NICE se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic CABINET D. NARDI par lettre recommandée avec accusé de réception, aux bureaux du Syndic, 2^{ème} étage, 11, rue Gubernatis – 06000 NICE.

- 1) Election du bureau de séance composé d'un Président, de scrutateurs et d'un secrétaire
- 2) Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022
- 3) Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2022
- 4) Approbation du budget prévisionnel, exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024
- 5) Désignation du Syndic
- 6) Décision de maintien d'un compte bancaire séparé
- 7) Désignation des membres du Conseil Syndical
- 8) Décision de mise en œuvre et définition des modalités d'application de l'article 14.2 de la loi n° 65-557 du 10.07.1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- 9) Remplacement de la colonne d'eaux usées dans le puit de verrière côté n° 4
- 10) Rénovation des parties communes intérieures de l'entrée 4 bis

Page 1 sur 9

11) Demande de M. TETREL :

Remplacement des deux lanternes devant l'ascenseur du 4 bis et les boîtes aux lettres par deux appliques identiques à celles installées dans la cage d'escalier

12) Demande de M. TETREL :

Mise en service du ferme porte du portillon du portail d'entrée du 4 bis Dubouchage

13) INFORMATION (ne donnant pas lieu à un vote)

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale élit son Président et procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1

Election du bureau de séance composé d'un Président, de scrutateurs et d'un secrétaire

Candidature de **M. TETREL** au poste de Président de séance :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 251 / 251 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 251 / 251 tantièmes.

Candidature de **MME SAINTPERE** au poste de 1^{er} Scrutateur :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 251 / 251 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 251 / 251 tantièmes.

Candidature de **M. VAIR**, le Syndic, au poste de Secrétaire de séance :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 251 / 251 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 251 / 251 tantièmes.

Après ouverture de la séance à 17 Heures 10, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Présent(s)	et 13 copropriétaire(s)	Représentant	251 / 400 tantièmes
représenté(s)			
Absent(s)	12 copropriétaire(s)	Représentant	149 / 400 tantièmes

Liste des absents

IND ALIMI-DA CONCEICAO (1), SCI BEAUREGARD C/DR TITOUAMANE (26), M. CACHEUX (9), MME DEGACHE Sylvie (16), SAS INVESTAZUR (1), STE LVS C/ DR SALIMPOUR (21), MME PADE Angélique (4), MME PASSERON Jany (20), MME PIERAGGI (22), IND PORTUGAIS (1), M. TORDJMAN Jean (1), M/ME TUSTES / BEN HAMOU (27)

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

RESOLUTION 2

Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

Les comptes ont été vérifiés par les vérificateurs aux comptes régulièrement convoqués par le Syndic.
Toutes les pièces comptables ont été contrôlées et certifiées conformes aux écritures passées.

L'Assemblée Générale approuve sans réserve : en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, comptes qui ont été adressés à chaque propriétaire.

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 251 / 251 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 251 / 251 tantièmes.

RESOLUTION 3

Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2022

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

Ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 231 / 251 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 20 / 251 tantièmes

M. TETREL (20/251)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 231 / 251 tantièmes.

RESOLUTION 4

Approbation du budget prévisionnel, exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses élaboré par le Syndic, pour l'exercice 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 55100,00 Euros.

L'Assemblée Générale reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente Assemblée.

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 251 / 251 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 251 / 251 tantièmes.

RESOLUTION 5

Désignation du Syndic

L'Assemblée Générale désigne comme Syndic la SARL NARDI MASSENA représentée par l'un de ses gérants titulaire de la carte professionnelle de Gestion Immobilière n° CPI 0605 2016 000 009 821 délivrée le 08/07/2016 par la CCI de France avec garantie financière souscrite auprès de GALIAN.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état, et l'ensemble des autres prestations particulières ou occasionnelles prévues au contrat seront révisées chaque année le 1^{er} Janvier en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (I.R.L) du 2^{ème} trimestre.

Le présent contrat est conclu pour une durée de 24 mois.

L'Assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 251 / 400 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 251 / 400 tantièmes.

RESOLUTION 6

Décision de maintien d'un compte bancaire séparé

- L'Assemblée Générale décide que les fonds du syndicat seront versés sur un compte bancaire séparé au nom du syndicat de copropriété ouvert auprès du CREDIT MUTUEL Nice République.

- L'Assemblée Générale autorise le Syndic à solliciter un découvert limité à la somme de 0 €.

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 251 / 251 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 251 / 251 tantièmes.

RESOLUTION 7

Désignation des membres du Conseil Syndical

CANDIDATURE DE MME SEMON

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 251 / 400 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 251 / 400 tantièmes.

CANDIDATURE DE MME ALDINGER

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 251 / 400 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 251 / 400 tantièmes.

CANDIDATURE DE M. TETREL

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 251 / 400 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 251 / 400 tantièmes.

CANDIDATURE DE M. SEBBAN

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 251 / 400 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 251 / 400 tantièmes.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de Copropriété et/ou aux dispositions de l'article 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce, pour une durée de 24 mois :

Mesdames SEMON ; ALDINGER

Messieurs TETREL ; SEBBAN

RESOLUTION 8**Décision de mise en œuvre et définition des modalités d'application de l'article 14.2 de la loi n° 65-557 du 10.07.1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

Décision de mise en œuvre et définition des modalités d'application de l'article 14.2 de la loi n° 65-557 du 10.07.1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ci-après reproduit :

Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

L'Assemblée Générale décide d'appeler la somme de 5 % du budget conformément aux dispositions de l'Art 14.2 de la Loi du 10.07.1965.

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 251 / 400 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 251 / 400 tantièmes.

RESOLUTION 9**Remplacement de la colonne d'eaux usées dans le puit de verrière côté n° 4****RESOLUTION 9.1 Principe des travaux**

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants :
 - Remplacement de la colonne d'eaux usées
- examine et soumet au vote les propositions suivantes :
 - entreprise SEP Plomberie Devis joint à la convocation.
- retient la proposition présentée par l'entreprise **GEP** prévue pour un montant de **2 695,00 € TTC**. Démarrage des travaux souhaité à la date du
- donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de TTC et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.
- précise que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférant seront répartis :
 - **CHARGES ENTREE N°4**
- autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
 - date : **01/12/2023**.....- montant : **100%**

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 5 / 5 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5 / 5 tantièmes.

RESOLUTION 9.2 Honoraires

Conformément à l'Article 18.1 A de la loi du 10.07.1965, l'Assemblée Générale confirme que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution votée ci-dessus, s'élèvent à **88 €**.

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 5 / 5 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5 / 5 tantièmes.

RESOLUTION 9.3 Maîtrise d'oeuvre - Contrôle technique - Coordonateur SPS

Après avoir voté les travaux de la résolution précédente, le Syndic expose à l'Assemblée Générale le rôle dévolu aux intervenants suivants : Maître d'œuvre, Contrôle technique, Coordonateur SPS.
L'assemblée Générale décide de souscrire aux missions de maîtrise d'œuvre, contrôle technique, coordination SPS et vote :
- les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée parpour un montant deTTC
- les honoraires de contrôle technique assuré par..... pour un montant deTTC
- les honoraires de coordonnateur SPS assuré pardont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994 pour un montant de..... TTC
- donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de TTC et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.

Ont voté contre : 5 copropriétaires représentant 5 / 5 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5 / 5 tantièmes.

RESOLUTION 9.4 Assurance Dommage Ouvrage

Après avoir voté les travaux de la résolution précédente, le Syndic expose à l'Assemblée Générale l'étendue des obligations du Maître d'ouvrage relativement à la souscription de l'assurance dommage ouvrage prévue par la Loi du 4 Janvier 1978.
L'Assemblée Générale :
- prend acte du montant de la police d'assurance dommage ouvrage rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pourTTC.
- décide de souscrire une extension de la police d'assurance dommage ouvrage aux existants

Ont voté contre : 5 copropriétaires représentant 5 / 5 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 5 / 5 tantièmes.

RESOLUTION 10

Rénovation des parties communes intérieures de l'entrée 4 bis

RESOLUTION 10.1 Principe des travaux

L'Assemblée Générale après avoir :
- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
et après avoir délibéré,
- décide d'effectuer les travaux suivants :
- Rénovation des parties communes intérieures de l'entrée 4 bis
- examine et soumet au vote les propositions suivantes :
- entreprise NCP Devis joint à la convocation.
- entreprise BABACCI Devis joint à la convocation.

- entreprise SEP Plomberie Devis joint à la convocation.

- retient la proposition présentée par l'entreprise **STASI** prévue pour un montant de **16 000€ TTC**.

- donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de TTC et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.

- précise que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférant seront répartis :

- **CHARGES GENERALES 4 BIS**

- autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- date : 01/01/2024	- montant : 33%
- date : 01/03/2024	- montant : 33%
- date : 01/05/2024	- montant : 33%

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 8 / 8 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 8 / 8 tantièmes.

RESOLUTION 10.2 Honoraires

Conformément à l'Article 18.1 A de la loi du 10.07.1965, l'Assemblée Générale confirme que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution votée ci-dessus, s'élèvent à **523 €**.

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 8 / 8 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 8 / 8 tantièmes.

RESOLUTION 10.3 Maîtrise d'oeuvre - Contrôle technique - Coordonateur SPS

Après avoir voté les travaux de la résolution précédente, le Syndic expose à l'Assemblée Générale le rôle dévolu aux intervenants suivants : Maître d'oeuvre, Contrôle technique, Coordonateur SPS.

L'assemblée Générale décide de souscrire aux missions de maîtrise d'oeuvre, contrôle technique, coordination SPS et vote :

- les honoraires de maîtrise d'oeuvre assurée parpour un montant deTTC
- les honoraires de contrôle technique assuré par..... pour un montant deTTC
- les honoraires de coordonnateur SPS assuré pardont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994 pour un montant de..... TTC

-donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de TTC et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.

Ont voté contre : 8 copropriétaires représentant 8 / 8 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 8 / 8 tantièmes.

RESOLUTION 10.4 Assurance Dommage Ouvrage

Après avoir voté les travaux de la résolution précédente, le Syndic expose à l'Assemblée Générale l'étendue des obligations du Maître d'ouvrage relativement à la souscription de l'assurance dommage ouvrage prévue par la Loi du 4 Janvier 1978.

L'Assemblée Générale :

- prend acte du montant de la police d'assurance dommage ouvrage rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pourTTC.
- décide de souscrire une extension de la police d'assurance dommage ouvrage aux existants

Ont voté contre : 8 copropriétaires représentant 8 / 8 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 8 / 8 tantièmes.

RESOLUTION 11

Demande de M. TETREL :

Remplacement des deux lanternes devant l'ascenseur du 4 bis et les boîtes aux lettres par deux appliques identiques à celles installées dans la cage d'escalier

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 6 / 8 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 2 / 8 tantièmes

INDIV ELIDRISSI (1/8), M/ML ROUSSELLE-RISTIC (1/8)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6 / 8 tantièmes.

Un devis sera réclamé à l'entreprise BLANC par le Syndic.

RESOLUTION 12

Demande de M. TETREL :

Mise en service du ferme porte du portillon du portail d'entrée du 4 bis Dubouchage

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 35 / 251 tantièmes

IND ALDINGER (15/251), M. TETREL (20/251)

Ont voté contre : 11 copropriétaires représentant 216 / 251 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 216 / 251 tantièmes.

RESOLUTION 13

INFORMATION (ne donnant pas lieu à un vote)

- Le Syndic rappelle les dispositions de l'article 9-1 de la loi ALUR, qui fait désormais obligation depuis le 24 mars 2014 à chaque copropriétaire d'assurer sa responsabilité civile en qualité d'occupant ou de non occupant.
Les copropriétaires sont également informés de la forte probabilité de voir le contrat de la copropriété grevé d'une franchise au contrat collectif d'assurance, franchise qui est imputable financièrement au copropriétaire responsable d'un sinistre, cela inclus les frais de recherche de fuite et de remise en état.
Les copropriétaires sont donc invités à se rapprocher sans tarder de leur assureur habituel pour vérifier que leur contrat est adapté à la situation et le cas échéant souscrire un contrat adapté.
- Le Syndic attire l'attention des Copropriétaires sur la nécessité d'être extrêmement vigilant à surveiller l'état des façades et de lui signaler toute fissuration, tout décollement, et en général toute anomalie au niveau des façades, et ce afin d'éviter tout risque de chute d'éléments de façade sur la voie.
- Le Syndic rappelle également qu'il est absolument indispensable que chacun veille à entretenir régulièrement les évacuations d'eau, et à vérifier très soigneusement les gouttières et les zones qui pourraient être vues des fenêtres ou des balcons et qui ne seraient pas visibles depuis la rue, et ce afin de pouvoir au mieux prendre les mesures appropriées.
- Le Syndic réclamera d'autres devis pour la reprise des deux regards fendus. Le choix sera effectué par le Conseil Syndical.
- Il est demandé au Syndic de faire établir des devis pour la réfection de l'étanchéité de la toiture du n°4 bis et la partie de toiture du n°4 en partie Est. (vers le bâtiment Annexe)
- Il est demandé au Syndic de demander à M. BLANC de procéder à des réglages des lumières installées.

Procès-Verbal

Assemblée Générale

SDC PALAIS JACQUELINE

du 12 novembre 2025 à 16h

IMMEUBLE SITUE AU 4 & 4 BIS BOULEVARD DUBOUCHAGE 06000 NICE

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

PRESENTS :

BELLMANN (13), SCI DU DRAGON (13), IND ELIDRISSI (20), SMITH (25), SEBBAN (21), SEMON (20), SCI TALGA (27),SARL JKR (3)

REPRESENTES

ALDINGER représenté par SMITH (15), CACHEUX représenté par ELIDRISSI (9), MORRA représenté par SEMON (20), RAIMONDI (14), ROUSSELLE-RISTIC représenté par ELIDRISSI (20), TUSTES représenté par ELIDRISSI (27)

VPC :

PIERAGGI (22), TETREL (20), GOMEZ, TORDJMAN (1)

Présents, représentés et VPC totalisent : 310 tantièmes sur 400.

ABSENTS :

ALIMI-DA CONCEICAO (1), BEAUREGARD (26), DEGACHE (16), OXIFAM INVEST (1), PADE (4), PASSERON (20), PORTUGAIS (1), SAINTPERE (20)

GA

ED D.S

Point n°1 : Election du Président de Séance (Art. 24)

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance Monsieur SEBBAN

Pour : ALDINGER, BELLMANN, CACHEUX, SCI DU DRAGON, ELIDRISSI, SMITH, MORRA, PIERAGGI, RAIMONDI, ROUSSELLE-RISTIC, SEBBAN, SEMON, SCI TALGA, TETREL, TUSTES-BEN HAMOU, SARL JKR

Contre : -

Abstention : GOMEZ

La résolution est adoptée

Point n°2 : Election du ou des Scrutateur(s) (Art. 24)

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur(s) Madame ELIDRISSI

Pour : ALDINGER, BELLMANN, CACHEUX, SCI DU DRAGON, ELIDRISSI, SMITH, MORRA, PIERAGGI, RAIMONDI, ROUSSELLE-RISTIC, SEBBAN, SEMON, SCI TALGA, TETREL, TUSTES-BEN HAMOU, SARL JKR

Contre : -

Abstention : GOMEZ

La résolution est adoptée

Point n°3 : Election du Secrétaire de séance (Art. 24)

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance Madame SMITH

Pour : ALDINGER, BELLMANN, CACHEUX, SCI DU DRAGON, ELIDRISSI, SMITH, MORRA, PIERAGGI, RAIMONDI, ROUSSELLE-RISTIC, SEBBAN, SEMON, SCI TALGA, TETREL, TUSTES-BEN HAMOU, SARL JKR

Contre : -

Abstention : GOMEZ

La résolution est adoptée

GJ ED D.S

Point n°4 : Désignation du CABINET SYNGESTONE, en qualité de syndic, selon les modalités de son contrat ci-joint. (Art. 25)

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Syndic le Cabinet SYNGESTONE représenté par sa Gérante en exercice, Madame Olivia FAVELIN, Titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 0605 2016 000 005 056 délivrée par la préfecture des Alpes Maritimes, Garantie financière assurée par GALIAN. Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui commencera le 12/11/2025 pour se terminer le 11/11/2026.

La mission, les honoraires annuels et les modalités de la gestion du Syndic seront ceux définis dans le contrat de Syndic joint à la convocation, dont la présente Assemblée Générale accepte tous les termes.

L'Assemblée Générale désigne le Président de Séance pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Pour : ALDINGER, BELLMANN, CACHEUX, SCI DU DRAGON, ELIDRISSI, GOMEZ, SMITH, MORRA, PIERAGGI, RAIMONDI, ROUSSELLE-RISTIC, SEBBAN, SEMON, SCI TALGA, TUSTES-BEN HAMOU, SARL JKR

Contre : -

Abstention : TETREL

La résolution est adoptée.

Point n°5 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2026 au 31/12/2026 (Article 24)

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 01/01/2026 au 31/12/2026 arrêté à la somme de 55.500,00 Euros.

Pour : ALDINGER, BELLMANN, CACHEUX, SCI DU DRAGON, ELIDRISSI, SMITH, MORRA, PIERAGGI, RAIMONDI, ROUSSELLE-RISTIC, SEBBAN, SEMON, SCI TALGA, TUSTES-BEN HAMOU, SARL JKR

Contre : -

Abstention : GOMEZ, TETREL

La résolution est adoptée.

Résolution n°6 : Désignation des membres du Conseil Syndical : candidature de M. SEBBAN (Art. 25)

L'assemblée générale désigne Monsieur SEBBAN en qualité de membre du Conseil Syndical.

Pour : TOUS

Contre : -

Abstention : -

La résolution est adoptée.

SM ED D.S

Résolution n°7 : Désignation des membres du Conseil Syndical : candidature de MME JACQUOT (SCI TALGA) (Art. 25)

L'assemblée générale désigne Madame JACQUOT de la SCI TALGA en qualité de membre du Conseil Syndical.

Pour : ALDINGER, BELLMANN, CACHEUX, SCI DU DRAGON, ELIDRISSI, SMITH, MORRA, , RAIMONDI, ROUSSELLE-RISTIC, SEBBAN, SEMON, SCI TALGA, TETREL, TUSTES-BEN HAMOU, SARL JKR

Contre : -

Abstention : PIERAGGI, GOMEZ

La résolution est adoptée

Résolution n°8 : Désignation du Conseil Syndical et durée – Ouverture des candidatures (article 25)

Après votes séparés pour chacune des candidatures, l'assemblée générale désigne Madame ELIDRISSI et Madame SMITH en qualité de membre du Conseil Syndical.

Décompte des votes

- ELIDRISSI : Tous pour sauf PIERAGGI (abstention) et GOMEZ (abstention)
- SMITH : Tous pour sauf PIERAGGI (abstention) et GOMEZ (abstention)
- TETREL : Tous en abstention sauf TETREL (pour)

La résolution est adoptée.

Résolution n°9 : Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale (Article 25)

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1.750 Euros le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

Pour : ALDINGER, BELLMANN, CACHEUX, SCI DU DRAGON, ELIDRISSI, SMITH, MORRA, PIERAGGI, RAIMONDI, ROUSSELLE-RISTIC, SEBBAN, SEMON, SCI TALGA, TETREL, TUSTES-BEN HAMOU, SARL JKR

Contre : -

Abstention : GOMEZ

La résolution est adoptée.

AM ED D.S

Résolution n°10 : Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (Article 25)

L'Assemblée Générale décide de fixer à 300 Euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le Syndic est obligatoire.

Pour : ALDINGER, BELLMANN, CACHEUX, SCI DU DRAGON, ELIDRISSI, SMITH, MORRA, PIERAGGI, RAIMONDI, ROUSSELLE-RISTIC, SEBBAN, SEMON, SCI TALGA, TETREL, TUSTES-BEN HAMOU, SARL JKR

Contre : -

Abstention : GOMEZ

La résolution est adoptée.

Résolution n°11 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire (Article 25)

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

Pour : ALDINGER, BELLMANN, CACHEUX, SCI DU DRAGON, ELIDRISSI, SMITH, MORRA, PIERAGGI, RAIMONDI, ROUSSELLE-RISTIC, SEBBAN, SEMON, SCI TALGA, TETREL, TUSTES-BEN HAMOU, SARL JKR

Contre : -

Abstention : GOMEZ

La résolution est adoptée.

Résolution n°12 : Question diverses (sans vote)

L'ordre du jour étant débattu dans son entièreté, le Président de Séance lève la séance.

Il est 17h09

Président



Scrutateur



Secrétaire

