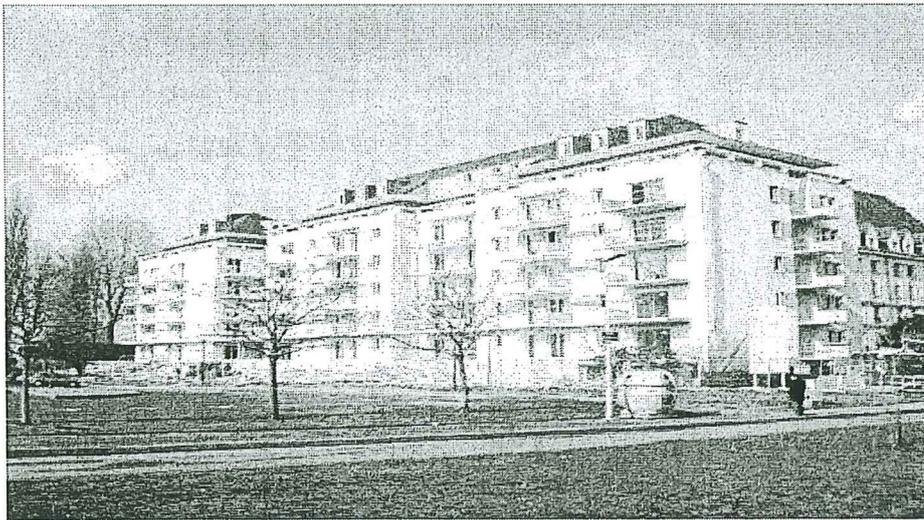


*Bien sûr!*  
Mettre cette photo sur le papier entête

## RESIDENCE 11 RUE PAGANINI - 06000 NICE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE annuelle Du mercredi 30 août 2023

Mettre la photo de la résidence

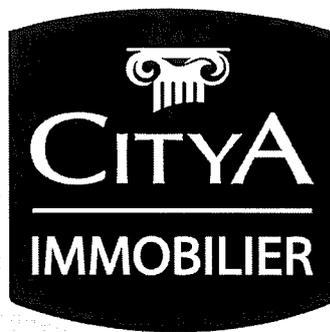


Citya Nice - 18 rue de l'Hôtel des Postes 06000 Nice - Tél. 04 93 85 08 50 - nice.contact@citya.com

SARL au capital de 1 000 000 € - RCS Nice 348155219 - Carte professionnelle N° 06052016000010907 délivrée par la CCI Nice Côte d'Azur  
Garantie financière : GALIAN - 89 rue La Boétie 75008 Paris - N° ORIAS 13 004 862



CityaQualité  
05 61 12 92 16  
qualite@citya.com



# PROCÈS-VERBAL

---

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :**

**Gestionnaire : MONTI François**  
- [fmonti@citya.com](mailto:fmonti@citya.com) -

**Comptable : CARDO Sophie**  
- [scardo@citya.com](mailto:scardo@citya.com) -

**Assistante : CINI ORPHEA**  
- [ocini@citya.com](mailto:ocini@citya.com) -

**Négociateur Transaction : RAFFA Thibaut**  
- [traffa@citya.com](mailto:traffa@citya.com) - 06 81 01 87 27

Le mercredi 30 août 2023 à 18h00, les copropriétaires de la résidence 11 RUE PAGANINI - 06000 NICE se sont réunis CABINET CITYA 18 rue Hotel des postes 06000 NICE en assemblée générale annuelle sur convocation du syndic CITYA NOM AGENCE, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA NOM AGENCE est représenté par MONTI François.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 6 copropriétaires sur 15 sont présents ou valablement représentés et représentent 5310 tantièmes / 10000 tantièmes.

CHEONG YOW (1302) - DELSARTE MARC (1256) représentant PHEROZ (707) - KLMP (1271) - PANNIER BINDER PAULETTE (390) - PANNIER-BINDER PAULETTE (384) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Monsieur BARNINI STEPHANE (748), Monsieur BERNARDI ELIO (391), COPRO LOT 5 (16), COPRO LOT 6 (17), M. ou Mme GALLO TOMASO THOMAS STEPHANI (1311), Madame GEE JACQUELINE MARIE (623), M. ou Mme HARROU (739), M. ou Mme NARBONI FABRIZIO & DANIELA (391), M. ou Mme PARIENTI ISAAC (454),

représentant 4690 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

#### RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président de séance, l'assemblée générale élit : M DELSARTE

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 5310 tantièmes / 5310 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 5310 tantièmes / 5310 tantièmes.

#### RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :

M PANNIER.

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 5310 tantièmes / 5310 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 5310 tantièmes / 5310 tantièmes.

#### RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2022 au 31/12/2022 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

Les dépenses se sont élevées à 10 688.14 euros pour un budget prévisionnel voté pour un montant de 11 000 euros, soit un solde créditeur de 312.22 euros qui sera réparti au crédit des comptes copropriétaires.

L'assemblée générale n'a pas d'observation particulière à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2022 au 31/12/2022, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 10 688.14 EUROS TTC.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 5310 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 5310 tantièmes / 5310 tantièmes.**

**RESOLUTION N°04: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA NOM AGENCE représenté par M Didier MARIE, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 0605 2016 000 010 907 délivrée par la CCI de Nice Côte d'Azur, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit auprès de MMA IARD Assurances Mutuelles Sociétés d'assurance mutuelle à cotisations fixes – RCS LE MANS 775 652 126 - MMA IARD Société anonyme au capital de 537 052 368 € - RCS LE MANS 440048 882, Sièges sociaux : 14 boulevard Marie et Alexandre OYON - 72 030 Le Mans CEDEX – Entreprises régies par le Code des assurances, police n°120 137 405. Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite auprès de GALIAN, dont l'adresse est 89, Rue de la Boétie – 75008 PARIS, Sociétaire n°100630 F, contrat n°GF0000000621.

Le syndic est nommé pour une durée de 13 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 01/07/2023 pour se terminer le 31/07/2024 .

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 3057 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 5310 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 5310 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°05: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2023 au 31/12/2023 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24**

Compte tenu du fait que le budget a été respecté, l'assemblée générale décide de ne pas modifier le budget en cours.

L'assemblée générale qui s'est tenue le 29/06/2022 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 12 000 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le maintenir ce budget à la somme de 12 000 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2023 au 31/12/2023

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 5310 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 5310 tantièmes / 5310 tantièmes.**

**RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2024 au 31/12/2024. Article 24**

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2024 et finissant le 31/12/2024 arrêté à la somme de 12 000 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 5310 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 5310 tantièmes / 5310 tantièmes.**

**RESOLUTION N°07: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2023 pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble quelque soit leur taille:

- de constituer un fonds de travaux pour les dépenses concernant :
- l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global,
- la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires,
- les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,
- les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel, ni en cas d'adoption d'un Plan Pluriannuel Travaux à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté,
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

et (après avoir délibéré) décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel
- Le montant de cette cotisation annuelle sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestres restants à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre, X% soit.....EUROS le ..... , X% soit .....EUROS le ..... (voir nombre de trimestres),
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret .....ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 5310 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 5310 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°08: Réalisation d'un appel de fonds pour créances douteuses. (Article 24) Article 24**

Dans cette affaire à la suite des jugements des 07/12/2019 et 18/02/2022 le processus de saisie immobilière des biens de Mme GEE a été mise en oeuvre. Des lors, un commandement de payer valant saisie immobilière lui a été délivré et non soldé. A ce jour, une audience d'orientation est prévue le 14/09/2023 pour savoir si le juge accorde ou pas un délai à Mme GEE pour vendre le bien d'elle-même sous 3 à 6 mois. A l'occasion de cette audience, le juge peut également accorder directement la vente forcée des biens et décider d'une date d'audience d'adjudication. En tout état de cause, nous pouvons estimer que ce dossier sera clos courant 2024.

Cependant, dans l'intervalle il faut faire face au manque de trésorerie engendré par la situation d'impayés de charges, raison pour laquelle nous sommes dans l'obligation de mettre à l'ordre du jour le vote du financement d'une créance douteuse. Nous vous rappelons qu'une fois la vente forcée réalisée les fonds obteus seront répartis entre les copropriétaires, notamment pour rembourser les sommes versées au titre des créances douteuses.

L'Assemblée décide de créer d'un fonds pour créances douteuses d'un montant 9 000 €.

Cette créance douteuse correspond au au manque de trésorerie mettant en difficulté le syndicat des copropriétaires en raison de cette copropriétaire défaillante.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 3 trimestres : soit 3000 EUROS exigibles le 01/10/2023, soit 3000 euros exigibles le 01/01/2024 et 3000 EUROS exigibles le 01/04/2024.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 5310 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 5310 tantièmes / 5310 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°09: Election du conseil syndical.**

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont : M./Mme GALLO, M.PANNIER

Sont candidats: M./Mme GALLO, M.PANNIER

#### **RESOLUTION N°09 a: Election du conseil syndical : Candidature de M./Mme GALLO Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale nomme M./Mme GALLO pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil syndical

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 5310 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 5310 tantièmes / 10000 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°09 b: Election du conseil syndical : Candidature de M.PANNIER Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale nomme M.PANNIER pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil syndical

En séance il est également décidé d'élire M. DELSARTE qui présente sa candidature en séance pour être de membre du conseil syndical

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 5310 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 5310 tantièmes / 10000 tantièmes.**

#### **RESOLUTION 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 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 500 EUROS TTC.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 5310 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 5310 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°11: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1000 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes pour :** 6 copropriétaire(s) représentant 5310 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 5310 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°12: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique. Article 24**

L'utilisation de l'envoi par LRAR ELECTRONIQUE se fait pour un coût inférieur à l'affranchissement papier. Par ailleurs, cette démarche s'inscrit dans celle plus large du développement durable notamment en raison de l'économie significative de papier générée. Le guide de la LRAR ELECTRONIQUE est joint à la convocation.

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à transmettre les convocations et les procès verbaux des assemblées générale par LRAR ELECTRONIQUE pour un coût inférieur au papier.

l'assemblée générale autorise également la convention spéciale pour le mise en place de la LRAR ELECTRONIQUE. Conformément à l'art. 39 du décret du 17 mars 1967 l'assemblée générale est informée et prends acte que la mise en place de la LRAR ELECTRONIQUE est réalisée par la société Q1C1, filiale ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 1271 tantièmes / 5310 tantièmes.  
KLMP (1271),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Votes pour :** 5 copropriétaire(s) représentant 4039 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 4039 tantièmes / 4039 tantièmes.**

**RESOLUTION N°13: Décision du syndicat de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7j pour les parties communes. (contrat joint à la convocation en annexes). Article 24**

Le 24/7 est un dispositif prévu pour permettre l'intervention de professionnels la nuit, les week-ends et les jours fériés en cas de problèmes dans la copropriété, c'est une assistance d'urgence en dehors des heures ouvrables.

Une fois adopté en assemblée un panneau est mis en place dans les parties communes sur lequel figure un numéro dédié qui permet à tous les résidents de signaler une panne ou un sinistre qui surviendrait au niveau notamment de l'ascenseur, du chauffage, de la plomberie, la serrurerie, les étanchéités ou encore l'assainissement. A partir de l'appel une intervention est déclenchée rapidement et un professionnel se rend sur le site dans les heures qui suivent. Du coup plus besoin d'attendre le lundi matin pour solliciter un plombier pour stopper la fuite qui coule depuis le samedi soir par exemple.

L'intervention est facturée au syndicat des copropriétaires au même tarif qu'aux heures ouvrables ce qui évite de payer un prix majoré souvent de près de 50% voir plus. Les résidents n'ont aucun frais à avancer, ce qui évite les complications liées aux remboursements éventuels des frais engagés par un tier comme une facture qui n'en est pas une, mal libellée ou dont le coût prohibitif pose question.

L'Assemblée Générale prend connaissance des nouvelles dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 qui autorisent depuis le 1er juin 2020 le syndic à conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic.

Ainsi le syndicat décide :

- de souscrire au contrat d'assistance technique d'urgence 24/24h et 7/7j concernant les désordres en parties communes suivant les conditions jointes au contrat. Le prix sera de 1.20 EUROS TTC par lot principal et par mois.

L'assemblée générale prend acte que ce contrat sera résiliable sur simple décision de l'assemblée générale.

Cette dépense sera intégrée au budget prévisionnel et répartie selon la clé de répartition des charges générales.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 1271 tantièmes / 5310 tantièmes.  
KLMP (1271),

**Votes contre :** 5 copropriétaire(s) représentant 4039 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Votes pour :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5310

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 4039 tantièmes / 4039 tantièmes.**

**RESOLUTION N°14: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : POSE D'UN FILET A PIGEON PAR TRAVAIL ACCROBATIQUE**

Devis joints à la convocation des entreprises : ASSAINISSEMENT SERVICE et SUD ETANCHE pour la mise en place de filets anti-pigeons par travaux acrobatiques.

Proposition d'ASSAINISSEMENT SERVICE : 2571.80 EUROS TTC

Proposition de SUD ETANCHE : 2475 EUROS TTC

**RESOLUTION N°14 a: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : POSE D'UN FILET A PIGEON PAR TRAVAIL ACCROBATIQUE - Proposition ASSAINISSEMENT SERVICE Article 24**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : POSE D'UN FILET A PIGEON PAR TRAVAIL ACCROBATIQUE

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ASSAINISSEMENT SERVICE prévue pour un montant prévisionnel de 2571.80 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 2571.80 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en .....trimestre(s) : X% soit.....EUROS exigible le....., X% soit.....EUROS exigible le.....(voir nombre de trimestres).

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 1271 tantièmes / 5310 tantièmes.  
KLMP (1271),

**Votes contre :** 5 copropriétaire(s) représentant 4039 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Votes pour :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5310

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 4039 tantièmes / 4039 tantièmes.**

**RESOLUTION N°14 b: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : POSE D'UN FILET A PIGEON PAR TRAVAIL ACCROBATIQUE - Proposition SUD ETANCHE Article 24**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : POSE D'UN FILET A PIGEON PAR TRAVAIL ACCROBATIQUE

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise SUD ETANCHE prévue pour un montant prévisionnel de 2475.80 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 2571.80 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en .....trimestre(s) : X% soit.....EUROS exigible le....., X% soit.....EUROS exigible le.....(voir nombre de trimestres).

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 1271 tantièmes / 5310 tantièmes.  
KLMP (1271),

**Votes contre :** 5 copropriétaire(s) représentant 4039 tantièmes / 5310 tantièmes.

**Votes pour :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5310

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 4039 tantièmes / 4039 tantièmes.**

**RESOLUTION N°15: Validation des honoraires pour travaux : POSE D'UN FILET A PIGEON PAR TRAVAIL ACCROBATIQUE Article 24**

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : POSE D'UN FILET A PIGEON PAR TRAVAIL ACCROBATIQUE précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit .....EUROS TTC.

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

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 1271 tantièmes / 5310 tantièmes.  
KLMP (1271),

**Votes contre** : 5 copropriétaire(s) représentant 4039 tantièmes / 5310 tantièmes.  
**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5310

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 4039 tantièmes / 4039 tantièmes.**

**RESOLUTION N°16: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : REPRISE FENETRE ET REMPLACEMENT GOUTTIERE Article 24**

Devis joints à la convocation des entreprises : CLAIR LOGIS et SUD ETANCHE pour reprise d'une fenêtre et le remplacement d'une gouttière.

Proposition d'CLAIR LOGIS : 1540 EUROS TTC

Proposition de SUD ETANCHE : 1441 EUROS TTC

**RESOLUTION N°16 a: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : REPRISE FENETRE ET REMPLACEMENT GOUTTIERE - PROPOSITION CLAIR LOGIS Article 24**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : REPRISE FENETRE ET REMPLACEMENT GOUTTIERE

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise CLAIR LOGIS prévue pour un montant prévisionnel de 1540 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 1540 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges BATIMENT RUE.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre : soit 1540 EUROS exigible le 01/10/2023.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 774 tantièmes / 6917 tantièmes.  
PANNIER BINDER PAULETTE (390), PANNIER-BINDER PAULETTE (384),

**Votes contre** : 4 copropriétaire(s) représentant 6143 tantièmes / 6917 tantièmes.

**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6917

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 6143 tantièmes / 6143 tantièmes.**

**RESOLUTION N°16 b: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : REPRISE FENETRE ET REMPLACEMENT GOUTTIERE - PROPOSITION SUD ETANCHE Article 24**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : REPRISE FENETRE ET REMPLACEMENT GOUTTIERE

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise SUD ETANCHE prévue pour un montant prévisionnel de 1441 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 1441 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre : soit 1441 EUROS exigible le 01/10/2023.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6143 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6143 tantièmes.

**Votes pour** : 4 copropriétaire(s) représentant 6143 tantièmes / 6143 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 6143 tantièmes / 6143 tantièmes.**

**RESOLUTION N°17: Validation des honoraires pour travaux : REPRISE FENETRE ET REMPLACEMENT GOUTTIERE Article 24**

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : REPRISE FENETRE ET REMPLACEMENT GOUTTIERE précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 78.60 EUROS TTC.

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

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6143 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6143 tantièmes.

**Votes pour** : 4 copropriétaire(s) représentant 6143 tantièmes / 6143 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 6143 tantièmes / 6143 tantièmes.**

**RESOLUTION N°18: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.**

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Il est demandé au syndic de vérifier l'état de l'escalier entre le RDC et le premier étage de l'immeuble coté cour ou les marches étaient en mauvais état à la suite d'un ancien dégât des eaux.

**Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.**

\*\*\*\*\*

**Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.**

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h00.

**DISPOSITIONS LEGALES :**

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1<sup>ère</sup> phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président de séance,

M. DELSARTE



CITYA NICE

Le Directeur du Service Copropriété

F.MONTI



*Bien chez soi!*

**CITYA NICE**

18 rue de l'Hôtel des Postes  
BP 1697 - 06012 NICE CEDEX 1  
Tél : 04 93 850 850 - [www.citya.com](http://www.citya.com)  
SARL au capital social de 1 000 000 euros  
RCS de Nice 349 155 219  
CPI n° 0505 2016 000 010 907 - Garantie financière : GALIAN

Scrutateur de séance,

M. PANNIER

