

Sogim' Nice

☎ 04.93.85.41.73

☎ 04.93.92.50.31

TRANSACTIONS

Sogim' Menton

18 r. République 06500 MENTON

☎ 04.93.35.85.86

☎ 04.93.35.66.99

Assemblée Générale de la Copropriété

NICE EUROPE D

28 RUE HOTEL DES POSTES
06000 NICE

Les copropriétaires de l'immeuble **NICE EUROPE D**, sis 28 RUE HOTEL DES POSTES - 06000 NICE, se sont réunis en Assemblée Générale le

Jeudi 11 Octobre 2018 à 16 heures 30

DANS LES BUREAUX DU SYNDIC
NICE EUROPE BC
29 RUE PASTORELLI
06049 NICE CEDEX

Sur convocation adressée par le syndic.

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

PRESENTS : 13 copropriétaires représentant 7401 sur 23000 tantièmes, soit :

Mr ou Mme AFLALO M. (776), Mr ou Mme AFLALO M. (260), M. AFLALO D. (440), Mr ou Mme AFLALO E. (701), Mme ALBONICO C. (713), Mme ALBONICO C. (492), M. ALBONICO P. (915), Mme ALBONICO C. (538), INDIVISION AZUELOS (747), SCI CAROZZO - Mme SANTOS (49), Société DENTEUROPE (606), Mr ou Mme FUHRER (388), SCI LAVIGNE PICO (776)

REPRESENTES : 7 copropriétaires représentant 3761 sur 23000 tantièmes, soit :

SCI L'IMMOBILIERE AMEVAR (76) représenté(e) par M. ALBONICO P., SCI MP2B (92) représenté(e) par INDIVISION AZUELOS, SCI NOUVELLE DU 28 RUE H (1900) représenté(e) par Mme ALBONICO C., SCI OCEANIS(420) représenté(e) par Mme ALBONICO C., SCI DU PASSAGE (376) représenté(e) par SCI LAVIGNE PICO, Mme PETITOT (440) représenté(e) par SCI CAROZZO - Mme SANTOS, Mr ou Mme REZNIK (457) représenté(e) par M. ALBONICO P.

TOTAL DES PRESENTS ET REPRESENTES : 20 copropriétaires représentant 11 162 sur 23 000 tantièmes.



PHILIPPE IVALDI

LAURÉAT DES UNIVERSITÉS ES SCIENCES ÉCONOMIQUES

Sur rendez-vous

ABSENTS : 30 copropriétaires représentant 11838 sur 23000 tantièmes, soit :

Mme AMSELLEM (573), M. AMSELLEM (333), Mme BALANANT (370), Mr ou Mme BENARROCH (701), SCI BRG (439), M. CHASTEL (782), IND. COSTAMAGNA - OLIVA (200), Mr ou Mme EKSTROM (376), Ind. EL KAIM (260), Ind. FACCENDINI-MALORTIG (701), M. FRANCESCHI (260), Mme GERVAIS (62), Mr ou Mme GIORDAN-GALLAC (521), SARL LARGIER GIRAUD IMMO (600), Mme MARION (428), INDIVISION MARTIN (250), INDIVISION MARTIN (62), Mr ou Mme MARTIN (544), M. Jacques (40), M. MILET (376), M. NESKOVIC (584), SCI NODABOLA (776), SCI NOVADA (103), M. PRATO (40), SC REGNAULT 2 (776), M. REHNBERG (440), Mme TANZI - MARTIN (260), Mr ou Mme TANZI (428), Mr ou Mme VIDONI (428), SCI ZANJA (125)

Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance Madame SANTOS VILAS

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée avec 11162/11162 (Article 24)

Point 02 : Election du ou des Scrutateurs

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur Madame ALBONICO.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée avec 11162/11162 (Article 24)

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance Monsieur Philippe IVALDI (SOGIM'IVALDI).

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée avec 11162/11162 (Article 24)

Point 04 : Modalités de contrôle des comptes

L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges le mercredi de la semaine précédant l'assemblée générale ayant à les approuver dans les bureaux du syndic entre 9 heures et 12 heures.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée avec 11162/11162 (Article 24)

Point 05 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/03/2018

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/04/2017 au 31/03/2018 et de la situation financière au 31/03/2018 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et

répartition dudit exercice pour un montant de 82776.23 € euros.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 19 votants soit 10705 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 457 tantièmes.
Mr ou Mme REZNIK Jean-CI (457).

La résolution est adoptée avec 10705/10705 (Article 24)

Point 06 : Quitus au syndic pour sa gestion du 01/04/2017 au 31/03/2018

L'Assemblée Générale des copropriétaires donne quitus au Cabinet SOGIM'IVALDI pour sa gestion au cours de l'exercice 01/04/2017 au 31/03/2018.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 19 votants soit 10705 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 457 tantièmes.
Mr ou Mme REZNIK Jean-CI (457).

La résolution est adoptée avec 10705/10705 (Article 24)

Point 07 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/04/2019 au 31/03/2020 d'un montant de 82000.00 € euros.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice 01/04/2019 au 31/03/2020 d'un montant de 82000.00 € euros.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 19 votants soit 10705 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 457 tantièmes.
Mr ou Mme REZNIK Jean-CI (457).

La résolution est adoptée avec 10705/10705 (Article 24)

Point 08 : Désignation du Conseil Syndical et durée

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré nomme en qualité de membres du Conseil Syndical Madame ALBONICO pour une durée de 3 ans.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (11162/23000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

+Point 08 :+ Désignation du Conseil Syndical et durée

L'Assemblée Générale, après avoir délibérée nomme en qualité de membres du Conseil Syndical Madame ALBONICO pour une durée de 3 ans.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée avec 11162/11162 (Article 24)

++Point 08 :++ Désignation du Conseil Syndical et durée

L'Assemblée Générale, après avoir délibérée nomme en qualité de membres du Conseil Syndical Madame SANTOS VILAS pour une durée de 3 ans.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (11162/23000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

+++Point 08 :+++ Désignation du Conseil Syndical et durée

L'Assemblée Générale, après avoir délibérée nomme en qualité de membres du Conseil Syndical Madame SANTOS VILAS pour une durée de 3 ans.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée avec 11162/11162 (Article 24)

++++Point 08 :++++ Désignation du Conseil Syndical et durée

L'Assemblée Générale, après avoir délibérée nomme en qualité de membres du Conseil Syndical Monsieur ALBONICO pour une durée de 3 ans.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (11162/23000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

+++++Point 08 :+++++ Désignation du Conseil Syndical et durée

L'Assemblée Générale, après avoir délibérée nomme en qualité de membres du Conseil Syndical Monsieur ALBONICO pour une durée de 3 ans.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée avec 11162/11162 (Article 24)

++++++Point 08 :++++++ Désignation du Conseil Syndical et durée

L'Assemblée Générale, après avoir délibérée nomme en qualité de membres du Conseil Syndical Madame AMSELEM pour une durée de 3 ans.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (11162/23000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

++++++Point 08 :++++++ Désignation du Conseil Syndical et durée

L'Assemblée Générale, après avoir délibérée nomme en qualité de membres du Conseil Syndical Madame AMSELEM pour une durée de 3 ans.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée avec 11162/11162 (Article 24)

Après délibération, Madame ALBONICO est élue Présidente du Conseil Syndical.

Point 09 : Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale décide de fixer à 5 000 euros TTC le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (11162/23000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

+Point 09 :+ Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale décide de fixer à 5 000 euros TTC le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée avec 11162/11162 (Article 24)

Point 10 : Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1 000 euros TTC le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (11162/23000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

+Point 10 :+ Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1 000 euros TTC le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée avec 11162/11162 (Article 24)

Point 11 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1 500 euros TTC le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (11162/23000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

+Point 11 :+ Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1 500 euros TTC le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée avec 11162/11162 (Article 24)

Point 12 : Fonds travaux : fixation du montant de la cotisation annuelle

Décision de porter la cotisation annuelle du fonds de travaux à un montant supérieur au minimum légal de 5% du budget prévisionnel.

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- Ont voté 'Contre' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- S'est abstenu : néant.

La résolution n'est pas adoptée (Article 25).

Le fonds de travaux sera porté au montant minimal légal de 5% du budget prévisionnel soit la somme de 4 100€.

Point 13 : Réfection éclairage paliers escaliers et locaux techniques

Devis BLE paliers du 2ème au 7ème pour 3256,95 €

Devis BLE cage escaliers pour 2 158,20 €

Devis BLE couloir 1er étage pour 869,84 €

Devis TRAMELEC paliers escaliers et locaux techniques pour 5 5 63,58 €

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, de l'avis du Conseil Syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants REFECTION ECLAIRAGE PALIERS ESCALIERS ET LOCAUX TECHNIQUES.

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote les propositions présentées.

L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par l'entreprise BLE prévue pour un montant de 6 284 euros T.T.C. A négocier. Matériel STEINEL.

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges ETAGES.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds avec l'envoi du Procès-Verbal.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 12 votants soit 8272 tantièmes.
- Ont voté 'Contre' : 4 votants soit 2177 tantièmes.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée avec 8272/10449 (Article 24)

Se sont opposés : 4 votants soit 2177 tantièmes.
Mr ou Mme AFLALO M. (776), Mr ou Mme AFLALO M. (260), M. AFLALO David (440), Mr ou Mme AFLALO Eric (701).

Une réunion sera organisée, avant travaux, avec Monsieur BETTONI.

Point 14 : Honoraires du Syndic sur les travaux votés au point n° 13

Les copropriétaires réunis en assemblée générale décident de fixer les honoraires, pour la gestion administrative du dossier à 2,5% du montant HT des travaux.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée avec 11162/11162 (Article 24)

Point 15 : Décision à prendre quant à la réalisation du diagnostic technique global.

Devis Socotec pour 3 960 €

La loi ALUR, publiée au Journal Officiel du 24 mars 2014 préconise la réalisation, par un tiers, d'un diagnostic technique global aux fins d'élaborer un plan pluriannuel de travaux dont l'entrée en vigueur est effective au 1er janvier 2017.

Ces dispositions prévues par le législateur ont pour objet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du Conseil Syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer le diagnostic technique global.

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote les propositions présentées.

L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par l'entreprise prévue pour un montant de T.T.C. L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds, dont modalités suivantes :

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- Ont voté 'Contre' : 20 votants soit 11162 tantièmes.
- S'est abstenu : néant.

La résolution n'est pas adoptée (Article 24)

Point 16 : Questions diverses

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

Problème de sécurité : intrusion au niveau de la passerelle.

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, la Présidente lève la séance.

Il est 18:00

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par la Présidente, le scrutateur et le Secrétaire de séance.

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

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

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

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

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

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32.1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive est de 152 € à 3049 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».

Fait à, Nice le 11/10/2018

La Présidente
Mme SANTOS VILAS

Le Scrutateur
Mme ALBONICO

Le Secrétaire
Mr Philippe IVALDI
(SOGIM'IVALDI)

SOGIM'IVALDI
SG2V since 1957
Syndic - Gestion - Transaction
Siège « NICE EUROPE »
29 r. Pastorelli - 06000 Nice
☎ 04 93 85 77 85 - 📠 04 93 85 72 71

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL SIGNE EN SEANCE