



Administrateur de biens

Syndic de Copropriétés – Transactions – Gérance – Locations

Tel. : 04.93.97.52.62
Fax : 04.93.44.37.45
10 Rue Andrioli 06000 NICE

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

C.I BOTTERO 16

16 Rue BOTTERO

06000 NICE

Les copropriétaires de l'immeuble **C.I BOTTERO 16**, sis 16 Rue BOTTERO - - 06000 NICE, se sont réunis en Assemblée Générale le

Jeudi 9 Janvier 2020 à 17 heures 30

au Cabinet AZURMER

10, rue Andrioli

06000 NICE

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 : 4 copropriétaires représentant **287 sur 1000** tantièmes, soit :

M. ou Mme BOVIS Antoine (20), Mme CARLICCHI Sarah (93), Mlle MARCHAND Catherine (87), M. METRAL Erick (87).

REPRESENTES : 4 copropriétaires représentant **317 sur 1000** tantièmes, soit :

Indivision BREGANI (87), Mme MARCHAND (102), M. MOSCOVINI Gualtiero (20), Indiv. NAMONT-FOUILHOX (108).

ABSENTS : 5 copropriétaires représentant **396 sur 1000** tantièmes, soit :

Indivision DREISTADT (93), SARL JMC IMMOBILIER (93), SCI ORANGERS (15), M. ou Mme PAPPALARDO (87), Indivision SICCARDI (108).

Garantie Financière accordée par GALIAN ASSURANCES – Adresse postale : AZURMER BP 1032. 06001 NICE cedex 1

S.A.R.L. au capital de 16960 € - SIRET N° 319418315 00044

Cartes Professionnelles Délivrées par CCI NICE COTE D'AZUR N° CPI 0605 2016 000 009 393

Point 01 : Nomination du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme, en qualité de Président de séance, Mme MARCHAND.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 8 votants soit 604 tantièmes.
M. ou Mme BOVIS Antoine (20), M. MOSCOVINI Gualtiero (20), M. METRAL Erick (87), Indivision BREGANI (87), Indiv. NAMONT-FOUILHOUX (108), Mme MARCHAND (102), Mme CARLICCHI Sarah (93), Mlle MARCHAND Catherine (87).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (604/604 en voix).

Point 02 : Nomination du ou des scrutateurs

L'Assemblée Générale nomme en qualité de scrutateur Mme CARLICCHI.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 8 votants soit 604 tantièmes.
M. ou Mme BOVIS Antoine (20), M. MOSCOVINI Gualtiero (20), M. METRAL Erick (87), Indivision BREGANI (87), Indiv. NAMONT-FOUILHOUX (108), Mme MARCHAND (102), Mme CARLICCHI Sarah (93), Mlle MARCHAND Catherine (87).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (604/604 en voix).

Point 03 : Nomination du secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme le Cabinet AZURMER en qualité de secrétaire de séance.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 8 votants soit 604 tantièmes.
M. ou Mme BOVIS Antoine (20), M. MOSCOVINI Gualtiero (20), M. METRAL Erick (87), Indivision BREGANI (87), Indiv. NAMONT-FOUILHOUX (108), Mme MARCHAND (102), Mme CARLICCHI Sarah (93), Mlle MARCHAND Catherine (87).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (604/604 en voix).

Point 04 : Approbation des comptes et travaux de l'exercice du 01.01.2018 au 31.12.2018

L'Assemblée Générale approuve les comptes et travaux de l'exercice du 01.01.2018 au 31.12.2018, tels que présentés dans les comptes joints à la convocation.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 496 tantièmes.
M. ou Mme BOVIS Antoine (20), M. MOSCOVINI Gualtiero (20), M. METRAL Erick (87), Indivision BREGANI (87), Mme MARCHAND (102), Mme CARLICCHI Sarah (93), Mlle MARCHAND Catherine (87).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 108 tantièmes.
Indiv. NAMONT-FOUILHOUX (108).

La résolution est adoptée (496/496 en voix).

Point 05 : Quitus au syndic pour sa gestion pour l'exercice du 01.01.2018 au 31.12.2018.

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion pour l'exercice du 01.01.2018 au 31.12.2018.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 496 tantièmes.
M. ou Mme BOVIS Antoine (20), M. MOSCOVINI Gualtiero (20), M. METRAL Erick (87), Indivision BREGANI (87), Mme MARCHAND (102), Mme CARLICCHI Sarah (93), Mlle MARCHAND Catherine (87).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 108 tantièmes.
Indiv. NAMONT-FOUILHOUX (108).

La résolution est adoptée (496/496 en voix).

Point 06 : Nomination du Syndic AZURMER selon contrat ci-joint et mandat au Président de séance pour signer ledit contrat

L'Assemblée Générale reconduit le Cabinet AZURMER dans ses fonctions de Syndic pour une durée de 18 mois, soit jusqu'au 06.06.2021, suivant contrat joint à la convocation et mandate le Président de séance pour signer ledit contrat.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 496 tantièmes.
M. ou Mme BOVIS Antoine (20), M. MOSCOVINI Gualtiero (20), M. METRAL Erick (87), Indivision BREGANI (87), Mme MARCHAND (102), Mme CARLICCHI Sarah (93), Mlle MARCHAND Catherine (87).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 108 tantièmes.
Indiv. NAMONT-FOUILHOUX (108).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (496/1000 en voix) mais peut donner lieu à un nouveau vote. (Article 25)

+Point 06 :+ Nomination du Syndic AZURMER selon contrat ci-joint et mandat au Président de séance pour signer ledit contrat

L'Assemblée Générale reconduit le Cabinet AZURMER dans ses fonctions de Syndic pour une durée de 18 mois, soit jusqu'au 06.06.2021, suivant contrat joint à la convocation et mandate le Président de séance pour signer ledit contrat.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 496 tantièmes.
M. ou Mme BOVIS Antoine (20), M. MOSCOVINI Gualtiero (20), M. METRAL Erick (87), Indivision BREGANI (87), Mme MARCHAND (102), Mme CARLICCHI Sarah (93), Mlle MARCHAND Catherine (87).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 108 tantièmes.
Indiv. NAMONT-FOUILHOX (108).

La résolution est adoptée (496/496 en voix).

Point 07 : Approbation du Budget Prévisionnel de 17 500 € pour l'exercice 2020 et du Budget Prévisionnel de 17 500 € pour l'exercice 2021

L'Assemblée Générale approuve le Budget Prévisionnel de 17 500 € pour l'exercice 2020 et le Budget Prévisionnel de 17 500 € pour l'exercice 2021, tels que présentés dans les comptes joints à la convocation.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 8 votants soit 604 tantièmes.
M. ou Mme BOVIS Antoine (20), M. MOSCOVINI Gualtiero (20), M. METRAL Erick (87), Indivision BREGANI (87), Indiv. NAMONT-FOUILHOX (108), Mme MARCHAND (102), Mme CARLICCHI Sarah (93), Mlle MARCHAND Catherine (87).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (604/604 en voix).

Point 08 : Nomination du Conseil Syndical et pouvoir de ce dernier (vote individuel par candidat)

a) L'Assemblée Générale élit le Conseil Syndical suivant : Mme MARCHAND, élue par l'unanimité des copropriétaires présents et représentés ; Mme CARLICCHI, élue par l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 8 votants soit 604 tantièmes.
M. ou Mme BOVIS Antoine (20), M. MOSCOVINI Gualtiero (20), M. METRAL Erick (87), Indivision BREGANI (87), Indiv. NAMONT-FOUILHOX (108), Mme MARCHAND (102), Mme CARLICCHI Sarah (93), Mlle MARCHAND Catherine (87).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (604/1000 en voix).

b) L'Assemblée Générale élit le Conseil Syndical ci-dessus pour une durée de 18 mois et le mandate pour engager des dépenses courantes dans la limite 1500 € par exercice comptable.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 8 votants soit 604 tantièmes.
M. ou Mme BOVIS Antoine (20), M. MOSCOVINI Gualtiero (20), M. METRAL Erick (87), Indivision BREGANI (87), Indiv. NAMONT-FOUILHOX (108), Mme MARCHAND (102), Mme CARLICCHI Sarah (93), Mlle MARCHAND Catherine (87).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (496/496 en voix).

Point 09 : Suite à la réclamation adressée à la Mairie de Nice concernant le stationnement gênant devant l'entrée de l'immeuble, informations sur l'obtention d'un arrêté de voirie délivré par la Métropole Nice Côte d'Azur dont copie jointe

L'Assemblée Générale est informée de la réclamation adressée par le syndic à la Mairie de Nice concernant le stationnement gênant devant l'entrée de l'immeuble, et prend acte de l'Arrêté de Voirie délivré par la Métropole Nice Côte d'Azur en date du 19.11.2018, joint à la convocation.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 10 : Projet de surélévation des immeubles 16 et 18 rue Bottéro : présentation ci-jointe par une société locale représentée par M. Dominique GUENIN, et décision à prendre pour organiser conjointement avec le 16 BOTTERO une réunion préparatoire en présence des intéressés, autres décisions éventuelles

L'Assemblée Générale est informée de l'approche faite par une société locale auprès de Mme Catherine MARCHAND, pour un projet de surélévation des immeubles 16 et 18 Bottéro, et prend connaissance de la présentation jointe à la convocation. Compte tenu de l'intérêt manifesté par les copropriétaires sur ce projet, elle décide d'organiser une réunion conjointe avec le 16 Bottéro en présence des intéressés pour approfondir la question.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 4 votants soit 296 tantièmes.
M. MOSCOVINI Gualtiero (20), Indivision BREGANI (87), Mme MARCHAND (102), Mlle MARCHAND Catherine (87).
- **A voté 'Contre' :** 1 votant soit 87 tantièmes
M. METRAL Erick (87),
- **S'est abstenu :** 3 votants soit 221 tantièmes
M. ou Mme BOVIS Antoine (20), Mme CARLICCHI Sarah (93), Indiv. NAMONT-FOUILHOUX (108)

La résolution est adoptée (296/383 en voix).

NOTE DU SECRETAIRE :

Etant donné que le projet est indissociable entre les 16 et 18 BOTTERO, et que la copropriété 18 BOTTERO a rejeté la résolution, la copropriété 16 BOTTERO ne pourra pas donner suite à ce projet.

Point 11 : Colonnes montantes électriques : en application de l'article 176 de la loi N° 2018-1021, dite loi ELAN du 23.11.2018, décision à prendre sur le transfert anticipé des colonnes montantes électriques de la copropriété, au profit du gestionnaire du réseau électrique, à titre gratuit et sans contrepartie. Mandat au syndic pour notifier au gestionnaire du réseau électrique cette décision, à effet à réception de ladite notification, sans attendre le 24.11.2020, date à laquelle ce transfert est automatique, avec transfert de responsabilité sur l'entretien et les réparations nécessaires au bon fonctionnement du réseau

En application de l'article 176 de la loi N° 2018-1021, dite loi ELAN du 23.11.2018, l'Assemblée Générale décide de procéder au transfert anticipé des colonnes montantes électriques de la copropriété, au profit du gestionnaire du réseau

électrique, à titre gratuit et sans contrepartie. Elle mandate le syndic pour notifier au gestionnaire du réseau électrique cette décision, à effet à réception de ladite notification, sans attendre le 24.11.2020, date à laquelle ce transfert est automatique, avec transfert de responsabilité sur l'entretien et les réparations nécessaires au bon fonctionnement du réseau.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 8 votants soit 604 tantièmes.
M. ou Mme BOVIS Antoine (20), M. MOSCOVINI Gualtiero (20), M. METRAL Erick (87), Indivision BREGANI (87), Indiv. NAMONT-FOUILHOX (108), Mme MARCHAND (102), Mme CARLICCHI Sarah (93), Mlle MARCHAND Catherine (87).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (604/604 en voix).

Point 12 : ASSURANCES : informations sur la nouvelle convention IRSI venant compléter/remplacer la convention CIDRE relative aux sinistres dégâts des eaux et incendie (inférieurs à 5000 €) pour l'organisation de la gestion des sinistres, avec une nouvelle répartition des tâches entre les intervenants, et de nouvelles règles de prise en charge des indemnisations.

L'Assemblée Générale est informée de l'entrée en vigueur au 1er juin 2018 de la convention IRSI dont la grande majorité des compagnies et mutuelles sont signataires, qui modifie l'organisation de la gestion des sinistres dégâts des eaux et incendies inférieurs à 5 000 €, transférant sur les assurances des lésés (propriétaire non occupant, ou locataire/occupant) la responsabilité de la gestion du sinistre, et de son indemnisation, en dessous de 1600 €, la copropriété ayant la possibilité de ne plus intervenir sur ces petits sinistres ; l'instauration d'un expert pour compte commun dont les conclusions seront opposables à toutes les parties (propriétaire, occupant, copropriété) entre 1600 € et 5000 €, etc. Une plaquette d'information sera diffusée par le syndic pour permettre aux copropriétaires de se familiariser avec ces nouvelles règles. Le Syndic insiste à cet effet sur l'obligation d'assurance des copropriétaires, qu'ils soient occupants, bailleurs, non occupants, en résidence secondaire, ou autre, sans distinction.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 13 : Questions diverses

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

- Il est signalé que la verrière en toiture et/ou au dernier étage serait fuyarde. Une vérification sera faite
- L'Assemblée Générale est informée sur le sinistre dégât des eaux ayant occasionné un soulèvement du sol de l'entrée, et nécessité le remplacement partiel du collecteur avec réfection partielle du carrelage de l'entrée au plus prochain. Elle prend acte de l'expertise d'assurance, avec projet de remboursement de la remise en état (carrelage). L'Assemblée Générale décide de partager cette dépense (4730 €) avec le 18, compte tenu du caractère vraisemblablement commun de cette colonne. Elle décide d'intégrer cette dépense dans les charges de l'exercice 2019.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 20 H 15

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par la Loi N° 2018-1021 du 23.11.2018 – art. 213 :

« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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

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

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

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 59 :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25. ».

Fait à NICE, le 09.01.2020

Président : Mme MARCHAND

Scrutateur : Mme CARLICCHI

Secrétaire : AZURMER SYNDIC