

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

LES DAUPHINS
2 RUE DE L'HERMITAGE

06230 VILLEFRANCHE SUR MER

Les copropriétaires de l'immeuble **LES DAUPHINS**, sis 2 RUE DE L'HERMITAGE - - 06230 VILLEFRANCHE SUR MER, se sont réunis en Assemblée Générale le

Mardi 1er Octobre 2019 à 10 heures

Aux bureaux du Syndic
28 Bd Marinoni
Beaulieu sur Mer

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 : 3 copropriétaires représentant 3874 sur 9970 tantièmes, soit :

M COELENBIER YANN (1288), M OU MME QUELART JAIME (2317), M OU MME SCHONBECK (269).

REPRESENTES : 1 copropriétaire représentant 787 sur 9970 tantièmes, soit :

MME PETTINI (787).

ABSENTS : 7 copropriétaires représentant 5309 sur 9970 tantièmes, soit :

MME DELESPAUL MARIE JOSE (867), M DIAL (65), M GUILHAUME JEREMY (325), M MAKINEN ANTTI (85), M ET MME MICHELETTA TITA (697), MELLE MORIN MARIE-DOMIN (1619), MME PELLEGRIN ELIANE (1651).



Point 01 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance MONSIEUR QUELART Philippe

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 4661 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4661/4661 en voix). (Article 24)

Point 02 : ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur(s) MONSIEUR PETTINI MATTIA

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 4661 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4661/4661 en voix). (Article 24)

Point 03 : NOMINATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

L'Assemblée Générale désigne Jean-Jacques THIRION, représentant la Société REGIE IMMOBILIERE DE GESTION, secrétaire de séance, en l'absence de décision contraire (Article 15 - décret du 17 Mars 1967).

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 4661 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4661/4661 en voix). (Article 24)

Point 04 : APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 31/03/2019

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés au 31/03/2019 suivant le relevé général des dépenses de 33764.23 € Euros, l'imputation et la répartition qui en sont faites, la situation de trésorerie, l'état des dettes et créances (pièces jointes à la convocation).

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 4661 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4661/4661 en voix). (Article 24)

Point 05 : PRELEVEMENT SUR LA RESERVE BUDGETAIRE

Afin de financer le déficit budgétaire, l'Assemblée Générale décide de prélever la somme de 3.800,00 Euros sur la réserve budgétaire.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 4661 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4661/4661 en voix). (Article 24)



Point 06 : INFORMATION SUR LES TRAVAUX VOTES AU 31/03/2019

Le syndic donne les informations sur les travaux votés en cours à la clôture du dernier exercice.

Il s'agit notamment de : CREATION DE LA WMC; REMPLACEMENT DE LA CHAUFFERIE, REMPLACEMENT DES CANALISATIONS

Point 07 : QUITUS AU SYNDIC

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion pour l'exercice clos au 31/03/2019.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 4661 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4661/4661 en voix). (Article 24)

Point 08 : INFORMATION SUR LA MISE EN PLACE D'UN SYSTEME EXTRANET

Monsieur THIRION informe les copropriétaires que le Cabinet RIG a mis en place un système extranet qui permet à chaque copropriétaire de suivre par internet les informations sur ses comptes personnels et de la vie entière de la résidence.

Vous trouverez sur vos appels de fonds les informations pour vous connecter (le site (rig.gimicloud.fr), votre identifiant et votre mot de passe).

Conformément à la loi ALUR, ce service est inclus dans les honoraires de gestion.

Point 09 : RENOUELEMENT DU MANDAT DE LA SOCIETE R.I.G

L'assemblée générale désigne à nouveau la Société REGIE IMMOBILIERE DE GESTION, Syndic du syndicat des copropriétaires pour une durée de trois ans.

La Société REGIE IMMOBILIERE DE GESTION est représentée par son gérant en exercice, titulaire de la carte professionnelle N° CPI06052016000 005613 délivrée à Nice, -Garantie par GALIAN sise 89 rue de la Boétie, 75008 PARIS- et assurée par la compagnie M.M.A. en responsabilité civile professionnelle sous la police N° GF0000001678. L'assemblée générale approuve également les modalités et les honoraires y compris ceux imputés à titre privatif du contrat joint à la convocation pour trois exercice(s) comptable(s).

Le mandat prend effet le 1er octobre 2019 et sera échu lors de l'assemblée générale qui renouvellera ou élira dans les conditions de majorité requise par la loi, le syndic, au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture des comptes du dernier exercice, soit le 30 septembre 2022.

Le montant des honoraires proposé est de 2700,00 Euros.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 4661 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (4661/9970), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

+Point 09 :+ RENOUELEMENT DU MANDAT DE LA SOCIETE R.I.G

L'assemblée générale désigne à nouveau la Société REGIE IMMOBILIERE DE GESTION, Syndic du syndicat des copropriétaires pour une durée de trois ans.

La Société REGIE IMMOBILIERE DE GESTION est représentée par son gérant en exercice, titulaire de la carte professionnelle N° CPI06052016000 005613 délivrée à Nice, -Garantie par GALIAN sise 89 rue de la Boétie, 75008 PARIS- et assurée par la compagnie M.M.A. en responsabilité civile professionnelle sous la police N° GF0000001678. L'assemblée générale approuve également les modalités et les honoraires y compris ceux imputés à titre privatif du contrat joint à la convocation pour trois exercice(s) comptable(s).

OP MP

Le mandat prend effet le 1er octobre 2019 et sera échu lors de l'assemblée générale qui renouvellera ou élira dans les conditions de majorité requise par la loi, le syndic, au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture des comptes du dernier exercice, soit le 30 septembre 2022.

Le montant des honoraires proposé est de 2700,00 Euros.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 4661 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4661/4661 en voix). (Article 24)

Point 10 : DESIGNATION DE LA PERSONNE POUR SIGNER LE CONTRAT DE SYNDIC

L'assemblée générale désigne MONSIEUR QUELART pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 4661 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (4661/9970), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)

+Point 10 :+ DESIGNATION DE LA PERSONNE POUR SIGNER LE CONTRAT DE SYNDIC

L'assemblée générale désigne MONSIEUR QUELART pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 4661 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4661/4661 en voix). (Article 24)

Point 11 : MAINTIEN D'UN COMPTE BANCAIRE SEPRE AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic pour maintenir un compte bancaire séparé ouvert auprès de la banque PALATINE au nom du syndicat des copropriétaires. Les frais de tenue de compte perçu par la banque sont de 100,00 Euros

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 4661 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4661/4661 en voix). (Article 24)

 

Point 12 : MODALITES DE CONSULTATION DES COMPTES

L'Assemblée Générale décide que les comptes de chaque exercice comptable seront consultables dans les bureaux du syndic à compter de la réception de la convocation jusqu'à la veille de l'Assemblée sur rendez-vous et pendant les heures ouvrables.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 4661 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4661/4661 en voix). (Article 24)

Point 13 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT DE L'EXERCICE DU 01/04/2019 au 31/03/2020 .

Arrivee(s) de : M ET MME MICHELETTA TITA (697).

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/04/2019 au 31/03/2020 d'un montant de 30000.00 € Euros (Pièce jointe à la convocation).

Mandat est donné au syndic pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre, calculées sur la base du quart du budget prévisionnel.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 5358 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5358/5358 en voix). (Article 24)

Point 14 : APPROBATION DU BUDGET INITIAL PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT DE L' EXERCICE DU 01/05/2020 AU 30/04/2021.

Afin d'une part de voter le budget prévisionnel avant le début de l'exercice qu'il concerne conformément à l'article 43 du décret du 17 mars 1967 et d'autre part de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues et ce par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance de NICE conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale, approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice du 01/05/2020 au 30/04/2021 d'un montant de 32520.00 € Euros.

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine assemblée générale, en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours, et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement. Mandat est donné au syndic pour appeler la provision annuelle payable d'avance et exigible le premier jour de l'exercice du 01/05/2020 au 30/04/2021, et ce, jusqu'à l'assemblée générale portant sur sa révision.

Le budget est ramené à 30.000,00 Euros

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 5358 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5358/5358 en voix). (Article 24)

Point 15 : CONSTITUTION D'UN FONDS TRAVAUX

En application des dispositions de la loi ALUR 2014-366 du 24 mars 2014 visant l'obligation de constituer un fonds travaux à compter du 1er janvier 2017, décision à prendre quant à définir le pourcentage du budget prévisionnel alloué à ce fonds travaux.

Le fonds de travaux devra être alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par des copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée Générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

OP MP

Le montant de la cotisation annuelle, en pourcentage du budget prévisionnel, sera décidé par l'Assemblée Générale et ne pourra être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Les fonds seront versés sur un compte rémunéré ouvert par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires dans le même établissement bancaire que celui utilisé pour la trésorerie courante. Il ne pourra cependant faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte.

Les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires.

Les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à remboursement en cas de vente.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, informée par le Syndic des dispositions de la Loi du 24 mars 2014, décide de fixer la cotisation annuelle du fonds travaux à 5 % du montant du budget prévisionnel, soit la somme de € pour l'exercice en cours.

L'Assemblée Générale prend acte que cette provision :

- Sera exigible le premier jour de chaque trimestre.
- Les fonds seront placés sur un compte rémunéré ouvert auprès de la banque LA PALATINE
- Sera révisée annuellement en fonction du nouveau budget prévisionnel voté.
- Restera attachée aux lots de copropriété et ne sera pas remboursable en cas de vente.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 5 votants soit 5358 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5358/9970 en voix). (Article 25)

Point 16 : REACTUALISATION DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE

L'Assemblée Générale décide de :

- Réactualiser l'avance de trésorerie permanente (ou fonds de roulement) et de porter son montant à la somme de Euros,
- Mandater le Syndic pour procéder à l'appel de fonds correspondant de Euros exigible le

Chaque copropriétaire contribuera à l'appel de fonds en proportion de ses tantièmes de copropriété (charges générales).

NB : Conformément à la loi, ce fonds ne peut être inférieur à 1/6ème du budget prévisionnel.

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour' :** néant.
- **Ont voté 'Contre' :** 5 votants soit 5358 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/5358 en voix). (Article 24)

Point 17 : APPLICATION DE PENALITES DE RETARD AUX COPROPRIETAIRES RETARDATAIRES

L'assemblée générale décide d'appliquer des pénalités de retard aux copropriétaires défaillants au taux de 7% l'an à compter de la mise en demeure adressée par le syndic.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 5 votants soit 5358 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5358/5358 en voix). (Article 24)

 

Point 18 : CLAUSE DITE D'AGGRAVATION DES CHARGES

L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes dont ils répondent aggraveraient les charges générales ou spéciales auront à supporter, seuls, les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Considérant la clause ci-dessus, demande au syndic de faire supporter aux copropriétaires qui refusent le paiement des charges de copropriété, tous les frais et honoraires engagés lors des poursuites.

Il est à noter que suivant les nouvelles dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 13 décembre 2000 et modifié par la loi du 13 juillet 2006, sont désormais imputables aux seuls copropriétaires concernés les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure pour recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, ainsi que les droits et émoluments des actes d'huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 5358 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5358/5358 en voix). (Article 24)

Point 19 : ALLOCATION D'HONORAIRES AU SYNDIC EN CAS D'INFRACTION CONSTATEE

L'assemblée générale décide qu'en cas d'infraction constatée au règlement de copropriété, au règlement intérieur, toute décision d'assemblée générale et toute violation des parties communes que le syndic facturera aux contrevenants directement par imputation sur leurs comptes les rémunérations suivantes :

- Mise en demeure : 80,00 Euros
- Ouverture de dossier en protection juridique : 120,00 Euros
- Demande et assistance à tout constat d'huissier : 300,00 Euros
- Remise du dossier à un avocat : 300,00 Euros

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 5358 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5358/5358 en voix). (Article 24)

Point 20 : RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SUR L'EXECUTION DE SA MISSION PAR SON PRESIDENT

Le conseil syndical rend compte des actions du conseil syndical au cours de l'exercice écoulé.

Point 21 : ELECTION ET/OU RENOUELEMENT DU CONSEIL SYNDICAL JUSQU'AU 30 septembre 2022

L'assemblée générale élit ou renouvelle en qualité de membres du conseil syndical les copropriétaires cités ci-après (un vote par candidat) :

- MONSIEUR QUELART PHILIPPE

le mandat des membres du conseil syndical sera échu lors de l'assemblée générale qui renouvellera ou élira, dans les conditions de majorité requise par la loi, le conseil syndical au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture des comptes du dernier exercice soit le 30 septembre 2022

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 5358 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5358/9970 en voix). (Article 25)

ep MP

+Point 21 :+ ELECTION ET/OU RENOUELEMENT DU CONSEIL SYNDICAL JUSQU'AU 30 septembre 2022

L'assemblée générale élit ou renouvelle en qualité de membres du conseil syndical les copropriétaires cités ci-après (un vote par candidat) :

- M PETTINI MATTIA

le mandat des membres du conseil syndical sera échu lors de l'assemblée générale qui renouvellera ou élira, dans les conditions de majorité requise par la loi, le conseil syndical au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture des comptes du dernier exercice soit le 30 septembre 2022

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 5358 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5358/9970 en voix). (Article 25)

Point 22 : CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL PAR LE SYNDIC

Conformément à l'article 21 –alinéa 2- de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires arrête à la somme de 1.500,00 Euros, le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

Le Conseil Syndical rendra compte lors de chaque assemblée générale de l'exécution de cette consultation.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 5358 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5358/9970 en voix). (Article 25)

Point 23 : AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL

Conformément à l'Article 21 du Décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale autorise le conseil syndical pendant la durée du mandat en cours, à décider de certaines dépenses entrant dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble jusqu'à un montant maximum de 3.000,00 Euros.

Le conseil syndical rendra compte lors de chaque assemblée générale de l'exécution de cette délégation.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 5358 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5358/9970 en voix). (Article 25)

Point 24 : MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES POUR LES MARCHÉS ET CONTRATS DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Conformément à l'article 21 –alinéa 2- de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des copropriétaires arrête à la somme de 2.000,00 Euros le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, exception faite pour les travaux entrant dans le cadre des mesures d'urgence, comme il est stipulé à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 5358 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5358/9970 en voix). (Article 25)

GP MP

Point 25 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN DES CANALISATION EU-EV

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation de l'entreprise :

- AZUREA pour 3.724,60 Euros

Décide d'adopter le projet de contrat proposé par l'entreprise AZUREA pour un montant de 3.724,60 Euros annuel étant précisé que ce nouveau contrat débutera à l'expiration du contrat actuel soit le 1er octobre 2019

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 5358 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5358/5358 en voix). (Article 24)

Point 26 : TRAVAUX - REMPLACEMENT DE LA CHAUFFERIE

L'Assemblée Générale, après avoir constaté le respect de la mise en concurrence et pris connaissance des conditions essentielles et des devis joints à la convocation des entreprises :

- Société ETC pour 37.743,39 Euros
- Société SETHEC pour 43.044,00 Euros
- Société LUNGERI pour NON REPONDU Euros

- Décide d'effectuer les travaux tels que proposés par l'entreprise..... pour un montant de Euros étant précisé que le début des travaux est souhaité au cours du trimestre.
- Décide que le coût des travaux sera réparti conformément au règlement de copropriété et à la Loi du 10 juillet 1965 suivant la clé de répartition : CHARGES CHAUFFAGE
- La dépense a été provisionnée en décembre 2018.

Le réseau étant vieillissant, l'Assemblée Générale se dirigerait vers un abandon de la chaufferie sans supprimer la production d'eau chaude.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 5358 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5358/5358 en voix). (Article 24)

Point 27 : SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

L'Assemblée Générale :

- Décide de souscrire une assurance dommage ouvrage auprès du courtier
- Décide d'adhérer à la police d'assurance dommages-ouvrage souscrite auprès de la compagnie COVEA RISC Via ASSURCOPRO, 33 rue Marbeuf 75008 PARIS, dont le coût est de 980,00 euros ou 1.780,00 ou 2.215,00 Euros, selon proposition jointe à la convocation.

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/0 en voix). (Article 24)

OP MP

Point 28 : TRAVAUX - ALLOCATION DES HONORAIRES COMPLEMENTAIRES DE GESTION DES TRAVAUX

L'Assemblée Générale décide d'allouer des honoraires de gestion relatifs au temps passé à la gestion des travaux votés ci-dessus (élaboration des appels de fonds, encaissements, vérification des devis, visites sur la résidence, suivis administratifs et appels téléphoniques des copropriétaires sans que cette liste soit exhaustive) au syndic calculés soit à la vacation soit au pourcentage.

Ainsi, les honoraires du syndic seront de Euros et seront répartis dans les mêmes conditions que la dite résolution.

- > à 15.001,00 € 2 % HT/HT TRAVAUX
 - < à 15.000,00 € 2,5 % HT /HT TRAVAUX
- Avec un minimum de 3 vacations

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/0 en voix). (Article 24)

Point 29 : TRAVAUX - RAVALEMENT DE LA FACADE

L'Assemblée Générale, après avoir constaté le respect de la mise en concurrence et pris connaissance des conditions essentielles et des devis joints à la convocation des entreprises :

- LITTORAL BATI RENOV pour 40.430,50 Euros
- DIB pour 49.800,19 Euros
- EITB pour 55.512,82 Euros
- CASTILLA pour 64.416,00 Euros

- Décide d'effectuer les travaux tels que proposés par l'entreprise..... pour un montant de Euros étant précisé que le début des travaux est souhaité au cours du trimestre.
- Décide que le coût des travaux sera réparti conformément au règlement de copropriété et à la Loi du 10 juillet 1965 suivant la clé de répartition : CHARGES GENERALES
- Mandate le syndic pour procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements le 1er octobre 2019.

La question est reportée.

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/0 en voix). (Article 24)

Point 30 : SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

L'Assemblée Générale :

- Décide de souscrire une assurance dommage ouvrage auprès du courtier
- Décide d'adhérer à la police d'assurance dommages-ouvrage souscrite auprès de la compagnie COVEA RISC Via ASSURCOPRO, 33 rue Marbeuf 75008 PARIS, dont le coût est de 980,00 euros ou 1.780,00 ou 2.215,00 Euros, selon proposition jointe à la convocation.

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/0 en voix). (Article 24)

GP MP

Point 31 : TRAVAUX - ALLOCATION DES HONORAIRES COMPLEMENTAIRES DE GESTION DES TRAVAUX

L'Assemblée Générale décide d'allouer des honoraires de gestion relatifs au temps passé à la gestion des travaux votés ci-dessus (élaboration des appels de fonds, encaissements, vérification des devis, visites sur la résidence, suivis administratifs et appels téléphoniques des copropriétaires sans que cette liste soit exhaustive) au syndic calculés soit à la vacation soit au pourcentage.

Ainsi, les honoraires du syndic seront de Euros et seront répartis dans les mêmes conditions que la dite résolution.

- > à 15.001,00 € 2 % HT/HT TRAVAUX
 - < à 15.000,00 € 2,5 % HT /HT TRAVAUX
- Avec un minimum de 3 vacations

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/0 en voix). (Article 24)

Point 32 : INFORMATION CREDIT COPROPRIETE

Point 33 : A LA DEMANDE DE MONSIEUR ET MADAME QUELART - SORTIE DU LOT 25 DE LA REPARTITION DES CHARGES DE CHAUFFAGE

L'Assemblée Générale décide de sortir le lot 25 de la répartition des charges de chauffage.

L'Assemblée générale donne mandat au syndic pour effectuer les modifications du règlement de copropriété.

Les frais de modification du règlement seront à la charge de Monsieur et Madame QUELART

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 4070 tantièmes.
- A voté 'Contre' : 1 votant soit 1288 tantièmes.
- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (4/11 en nombre et 4070/9970 en voix). (Article 26)

Se sont opposés :
MME PETTINI (787), M OU MME QUELART JAIME (2317), M OU MME SCHONBECK (269), M ET MME MICHELETTA TITA (697).

Point 34 : VIE DE L'IMMEUBLE - FIXATION DE LA DATE PREVISIONNELLE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Les Copropriétaires sont informés que la prochaine Assemblée Générale est prévue en septembre 2020.

- Faire remplacer les poubelles vertes et jaunes
- Devis remplacement de la porte d'entrée avec ventouse électro magnétique
- Faire un entretien du jardin
- Problème de fuite sur une canalisation dans le garage (dans le prolongement de la porte de garage).

OP MP

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

Il est 11:39

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 :

« 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 mentionné 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 BEAULIEU SUR MER, le 01/10/2019

Notifié le

Président : MONSIEUR QUELART
Philippe

Scrutateur : M. PETTINI Mattia

Secrétaire : Jean-Jacques THIRION

