



DROGOU Immo Gestion

22 Rue de la Buffa
06000 NICE

Tel: 09.67.75.08.38.
drogoufrancoise@gmail.com
drogouaquis@outlook.com

**COMMUNAUTE IMMOBILIERE
PALAIS ROYAL
6 Bis rue Meyerbeer
06000 NICE**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
Du Mardi 30 Mai 2017**

Le Mardi Trente Mai Deux Mille Dix Sept à 10 H 00, les copropriétaires régulièrement convoqués se sont réunis dans les bureaux du Cabinet DROGOU IMMO GESTION 22 rue de la Buffa à Nice

Après émargements, la feuille de présence fait apparaître que 7 copropriétaires sur 15 totalisant 577 / 1000 sont présents ou représentés.

PRESENCE OU REPRESENTATION DE :

Mesdames et Messieurs

**ATTIAS – LOUIS (78), BRUYERE BARBIER (98), DEBONO (89),
FISCHER (88), FORTIER (89), GRANGES (88),
LEVINSON (47),**

Totalisant : 577 / 1000

ABSENCE ET NON REPRESENTATION DE :

Mesdames et Messieurs

**AUTRAN (13), CONTI (65), DOUX (56), GAZZANO (33), ISSERSTEDT (87),
MELKI (94), TOUATI INVEST (35), SELLAM (40)**

Totalisant : 423 / 1000

TOTAL GENERAL : 1000/ 1000

- précise que le cout des travaux ainsi que les frais honoraires y afférents seront répartis en charges générales.
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires comme suit :

Ont voté POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 836 / 836 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

26 Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent à 26.62 € TTC.

Ont voté POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 836 / 836 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

27 Détermination du montant du FOND DE TRAVAUX ALUR

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic rappelle que la loi impose à ce fond un minimum de 5% du budget du fonctionnement de la copropriété, il peut cependant sur décision d'assemblée générale être supérieur à ce pourcentage.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des termes de la loi sur le montant du fonds de travaux de la loi ALUR décide qu'il sera de 5 % du budget de fonctionnement de la copropriété pendant les exercices comptables à venir. Ce pourcentage sera révisé sur décision d'assemblée générale chaque année.

Ont voté POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 836 / 836 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

28 Utilisation du fonds de travaux dit ALUR :

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée parfaitement informée décide d'utiliser la totalité du fonds de travaux ALUR à ce jour d'un montant de 1500.88 €.

Conformément à la loi, ce fonds de travaux ALUR peut être utilisé pour des travaux d'entretien courant ou pour des travaux à but d'économie d'énergie.

L'assemblée générale décide d'affecter cette somme aux travaux de la facade cour régulièrement votés à la résolution 25

Ont voté POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 836 / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

20 Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent à 44.36 € TTC.

Ont voté POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 836 / 836 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

21 Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais : demande de M. DEBONO

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Si la résolution précédente n'est pas votée, M et Mme DEBONO demande l'autorisation d'effectuer ces travaux à leur étage à leur seul frais.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise le(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants : Mise en place de coffre cache fils au 3ème étage.

sous réserve de : se conformer à la réglementation en vigueur ;

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Ont voté CONTRE : 11 copropriétaire(s) totalisant 836 / 1000 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

22 Mise en place de répartiteur de chauffage :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic rappelle les termes du Décret n° 2016-710 du 30 mai 2016

afin de personnaliser les frais de chauffage, et pour ce conformer au loi dite énergétique : mise en place de répartiteurs de frais de chauffage électroniques

- pose et mise en service - offerte
- Location / relevés / répartition - 8.40 € TTC par radiateur

Si cette option était retenue la consommation GAZ de l'immeuble serait dorénavant répartie comme suit :

- Part fixe 30 % selon les tantièmes de chauffage
- Part variable 70 % selon les relevés des répartiteurs

Ont voté POUR : 8 copropriétaire(s) totalisant 647 / 836 tantièmes.

Ont voté CONTRE : 3 copropriétaire(s) totalisant 189 / 836 tantièmes.

MM AUTRAN C (13), BRUYERE-BARBIER (98), LOUIS -ATTIAS (78),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Le syndic rappelle à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante du syndicat, dans la limite du budget ci-dessus adopté et sont exigibles le premier jour de l'appel (Article 14-1 de la loi du 10.7 1965).

Ont voté POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 836 / 836 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

14 Diagnostic technique global :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Depuis le 01.01.2017 le diagnostic technique global est obligatoire pour les immeubles de plus de 10 ans.

Le syndic est dans l'obligation de soumettre ce diagnostic au vote des copropriétaires.

L'assemblée générale après avoir délibérée

- décide de faire procéder à la réalisation d'un DTG collectif environs 1800.00€
- précise que le cout des travaux ainsi que les frais honoraires y afférents seront répartis selon les charges générales.
- autorise le syndic a procéder aux appels de fonds nécessaires définis comme suit :

Ont voté CONTRE : 11 copropriétaire(s) totalisant 836 / 836 tantièmes.

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

15 DPE obligatoire selon le décret n°2012.1342 (Art 24)

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles de devis

- Décide de faire procéder à la réalisation d'un DPE collectif selon le décret n° 2012.1342 du 3.12.2012 suivant le devis de polymage de 960 € TTC
- Précise que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les charges générales.
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires définies comme suit :

Ont voté CONTRE : 11 copropriétaire(s) totalisant 836 / 836 tantièmes.

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

16 Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent à € TTC.

Ont voté CONTRE : 11 copropriétaire(s) totalisant 836 / 836 tantièmes.

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale désigne Mme IOUALALEN Présidente de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion

Ont voté POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 836 / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

09 Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Pour mémoire il est rappeler le noms des personnes faisant parties à ce jour du conseil syndical
MM BRUYERE, DEBONO, FORTIER, ATTIAS

Après avoir examiné la candidature des candidats suivants :

Membre 1 : M. BRUYERE

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 18 mois

Ont voté POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 836 / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Membre 2 : Mme FORTIER

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 18 mois

Ont voté POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 836 / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Membre 3 : M DEBONO

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 18 mois

Ont voté POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 836 / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Membre 4 : M ATTIAS

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 18 mois

Ont voté POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 836 / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

ORDRE DU JOUR

01 Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne **Mme IOUALALEN** en qualité de présidente de séance

Ont voté POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant **836 / 836** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

02 Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne **Mme FORTIER** en qualité de scrutateur

Ont voté POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant **836 / 836** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

03 Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne **Mme DROGOU** en qualité de secrétaire de séance

Ont voté POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant **836 / 836** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

04 Modalités de contrôle des comptes

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet. Dans ce cas, ils se feront connaître auprès du syndic avant la fin de chaque exercice.

Les comptes seront mis à disposition le mardi précédent l'assemblée générale aux heures d'ouverture du bureau pour tous les copropriétaires s'ils le désirent.

Ont voté POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant **836 / 836** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.