



DROGOU Immo Gestion

22 Rue de la Buffa
06000 NICE

Tel : 09.67.75.08.38.
drogou@orange.fr
drogou@orange.fr

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

(Date de la Poste)

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DU MERCREDI 30 MAI 2018**

Le mercredi 30 mai 2018 à 10h00, les copropriétaires régulièrement convoqués se sont réunis
Dans les bureaux du syndic DROGOU IMMO GESTION au 22 rue de la BUFFA
Après émargements, la feuille de présence fait apparaître que 11 copropriétaires sur 15 étaient
présents ou représentés, totalisant 836 / 1000

PRESENCE OU REPRESENTATION DE :
Mesdames et Messieurs

**AUTRAN C (13) - BRUYERE-BARBIER (98) - CONTI 565) - DEBONO (89) - FISCHER (88) -
FORTIER (89) - GRANGES (88) - IOUALALEN (87)- LEVINSON (47) – LOUIS / ATTIAS (78) -
MELKI (94) -**

Totalisant 836 / 1000

ABSENCE ET NON REPRESENTATION DE :

Mesdames et Messieurs

Mme DOUX (56), Mr GAZZANO (33), Mme SELLAM (40), TOUATI INVEST (35),

Totalisant 164 / 1000

TOTAL GENERAL : 1000 / 1000

*Caisse de Garantie GALIAN - 89 rue la Boétie - 75008 PARIS
Titulaire de la carte professionnelle CPI n° 0605 2016 000 005 028 délivrée par la CCI de Nice Cote d'Azur à Nice
SAS au capital de 50 000€ - Siret 815 155 056*

Page 1 sur 11

05 Compte-rendu d'exécution de la mission du conseil syndical

L'assemblée générale prend acte que le compte-rendu n'a pas été transmis au syndic dans les conditions préalablement définies et n'a pu, de ce fait, être joint à la convocation.

06 Approbation des comptes clos le 28/02/2018

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire

- l'état financier du syndicat des copropriétaires ;
- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires ;
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé et le projet de budget prévisionnel
- la situation des copropriétaires, le décompte individuel (feuille verte)

approuve les comptes clos au 28/02/2018

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

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

07 Quidus au syndic

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 28/02/2018

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

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

08 Désignation du syndic

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

Après avoir pris connaissance des détails du contrat joint, l'assemblée générale désigne comme syndic professionnel :

S.A.S. DROGOU IMMO GESTION, au capital de 50.000.00 € dont le siège social se situe à GATTIERES 628 rte des Sauces.

Titulaire de la carte professionnelle CPI n° 0605 2016 000 005 028 délivrée le 14.03.2016 par la CCI de Nice Côte d'Azur à Nice portant la mention garanti(e) par GALIAN Assurances syndic de copropriété , garanti(e) pour un montant de 900.000 €

transactions sur immeubles et fonds de commerce , portant la mention absence de garantie financière pour son activité de transaction immobilière

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 11/03/ 2016 auprès de MMA dont l'adresse est 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 Le Mans, police 120 137 405 contrat couvrant la zone géographique suivante : FRANCE

Le syndic est nommé pour une durée de **18 mois** qui commencera le 30/05/2018 pour se terminer le 30/01/2019 La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont fixés par le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

10 Montant des marchés au delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire

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

L'assemblée générale décide de fixer à 2000.00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

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

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

11 Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU)

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

L'assemblée générale décide de fixer à 2000.00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

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

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

12 Modification du budget prévisionnel de l'exercice en cours

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale des copropriétaires, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, décide de réajuster le budget de l'exercice à la somme de 30000.00 €.

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir au jour de la présente Assemblée.

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

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

13 Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale des copropriétaires, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le montant du budget de l'exercice 01/03/2019 au 28/02/2020 à 30000, 00 €.

Dès lors, elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget ainsi voté, le 1er jour de chaque trimestre de l'exercice .

17 Réfection de l'entrée et de la cage d'escaliers :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ; et après avoir délibéré
- décide d'effectuer les travaux de réfection de la cage d'escalier et de l'entrée.
- précise que le coût des travaux ainsi que les frais honoraires y afférents seront répartis en charges générales pour l'entrée et charges escaliers.
- **Vote une enveloppe de travaux à hauteur de 20 000 €**
- donne mission au conseil syndical de refaire faire des devis plus précis et de les présenter ultérieurement à une prochaine assemblée générale.

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

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

18 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 .2 % . € TTC.

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

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

19 Création de coffre au dessus des portes palières pour cacher la filerie voyante dans les couloirs :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ; et après avoir délibéré
- décide d'effectuer les travaux de création de coffre horizontaux
- précise que le cout des travaux ainsi que les frais honoraires y afférents seront répartis en charges escaliers. (724 DM)
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires comme suit :

Ont voté POUR : 8 copropriétaires totalisant 752 / 824 tantièmes.

A voté CONTRE : 1 copropriétaire totalisant 90 / 724 tantièmes. M.BRUYERE-BARBIER

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

23 CAHIER DES CHARGES - MODIFICATION DU PARAGRAPHE 9ème - article troisième
bonne tenue de l'immeuble

Conditions de majorité de l'Article unanimité.

.... Il pourra être exercé dans les appartements, des professions libérales et commerciales. Pour ces dernières toutefois, il devra être pris toutes les précautions d'usage afin de n'apporter aucun trouble à la jouissance des autres copropriétaires.

L'assemblée générale parfaitement informée décide de modifier le paragraphe comme suit :

.... Il pourra être exercé dans les appartements, des professions libérales. Pour ces dernières toutefois, il devra être pris toutes les précautions d'usage afin de n'apporter aucun trouble à la jouissance des autres copropriétaires.

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour enregistrer cette modification au rang des minutes du notaire détenteur du cahier des charges. A cet effet une provision de sera appelée pour l'enregistrement de cet acte.

Ont voté POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 661 / 1000 tantièmes.

Ont voté CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant 175 / 1000 tantièmes
M ILOUALALEN – M. GRANGES

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

24 ANCIENNE LOGE - LOCAL COMMUN VELO et POUBELLES (Art 26)

Conditions de majorité de l'Article 26.

Le syndic rappelle que l'ancienne loge est désaffectée depuis plus de 20 ans.

Pour l'avenir, il est important d'en prendre acte et de modifier le règlement intérieur puisque dorénavant ce local est utilisé en local vélo et local technique

L'assemblée générale parfaitement informée prend acte que le local commun anciennement conciergerie est désormais à usage de local à vélo et local technique

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour enregistrer cette modification au rang des minutes du notaire détenteur du cahier des charges . A cet effet une provision de sera appelée pour l'enregistrement de cet acte

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

Résolution refusée à la majorité des voix des membres composant le syndicat des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des tantièmes.

25 Reprise maçonnerie sur facade cour suite a la purge effectuée par ACRO BATI

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ; et après avoir délibéré
- décide d'effectuer les travaux de reprise de maçonnerie sur facade cour suivant le devis d'accro bati d'un montant de 1331 €. Il sera également demandé a cette entreprise de vérifier la facade rue au niveau de l'appartement de M. DEBONO et de Mme LEVINSON

Plus personne ne demandant la parole, l'Ordre du Jour étant épuisé, la Séance est levée à 12h30

LA PRESIDENTE DE SEANCE

Madame IOUALALEN



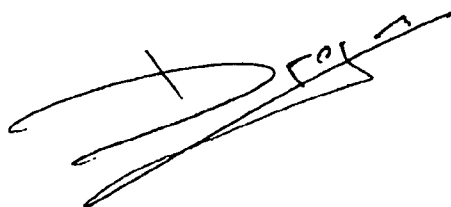
LA SCRUTATRICE

Mme FORTIER Martine



LA SECRETAIRE DE SEANCE

Mme DROGOU



ART.42-2 de la loi 10.07.65 alinéa 2 – modifié par l'article 14 loi 31.12.85 – article 18 du décret 17.03.67

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 syndic 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 2 mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de 2 mois 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 cette modification pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à une nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.