

Syndic :  
Sarl Cabinet Philippe PEYRIN  
18 rue de la Buffa  
06000 Nice

Communauté immobilière :  
PALAIS ARMIDA  
8 Rue Rossini  
06000 NICE

## *PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE*

Régulièrement convoquée, l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble s'est tenue le :

**MARDI 13 JUILLET 2021 à 17 H 00**  
**DANS LA COUR ARRIERE DE L'IMMEUBLE,**

La feuille de présence, certifiée exacte par le président de séance, fait ressortir **19** copropriétaires présents et représentés, totalisant: **663/ 1000°**.

### **ETAIENT PRESENTS :**

Mmes, MM. : S.C.I CHIPSYMMO (31), M. ou Mme DILENA Vincent (40), M. ou Mme DISTASO Matthieu (38), M. ou Mme DUVERNOIS - BUCHET Jean (40), Madame GRIFFE Danielle (40), Madame GRIFFE Danielle (2), Madame MASSOULIER Colette (22), M. ou Mlle MOUILLET M. et CHIARADIA A. (40), Monsieur RAVALLEC J. ou LAMOUREUX J. (25), Madame WOLGENSINGER Marlène (87),

**Total: 365 / 1000°**

### **ETAIENT REPRESENTES :**

Mmes, MM. : ARJEVANISHVILI Dato (16), BERTHON Philippe (40), BIHAN-FAOU Pierre (25), Mademoiselle BLOCH Catherine (3), FREMAUX Jean François (25), FROCCIA Georges (38), GHIO Louise ou DRAI Monique (25), MICIC Ljiljana (43), MONCEL Etienne (43), PETRENKO Alexey (40),

**Total: 298 / 1000°**

### **ETAIENT DEFAILLANTS :**

Mmes, MM. :), M. ou Mme BONIN Alain (40), S.C.I CARAYON (0), CONCIERGERIE (0), INDIVISION GIGANTE J. et ROBINI N. (40), Madame ISRAEL-FELLOUS Vanessa (16), S.A.R.L. JMC IMMOBILIER (80), Madame LAPEYRE Nicole (3), Mr ou Mme MAURIN Gérard (16), M. ou Mme OCTRU Thierry - NICLAS Valérie (40), Madame REGNAULT Françoise (33), Monsieur VIGNA Robert (45), Monsieur VIGNA Robert (24),

**Total: 337 / 1000°**

### **.01°) DESIGNATION DU SECRETAIRE**

Mme CHIARADIA SE PROPOSE

◆ <u>Abstention</u>	- Néant
◆ <u>Contre</u>	- Néant
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés
	- Totalisant : <b>663 / 1000 °</b>

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

### **.02°) DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE**

MR PEYRIN se propose .

◆ <u>Abstention</u>	- Néant
◆ <u>Contre</u>	- Néant
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés
	- Totalisant : <b>663 / 1000 °</b>

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### .03°) ASSEMBLEE GENERALE DU 15 OCTOBRE 2020

Cette assemblée a été régulièrement signifiée. Elle n'a fait l'objet d'aucune opposition. Les décisions sont donc définitives.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

#### .04°) APPROBATION DES COMPTES ET DE LA REPARTITION DES DEPENSES AU 31/12/2020

Nota : chaque copropriétaire reçoit, joint aux comptes de charges un tableau donnant la ventilation entre les charges récupérables auprès du locataire et celles restant à la charge du copropriétaire. Ce tableau n'est donné qu'à titre indicatif, il appartient aux copropriétaires de vérifier la récupération des charges en fonction des conditions particulières du bail. Chacun des copropriétaires pourra, s'il le désire, vérifier les pièces comptables au cabinet du syndic, en prenant rendez-vous avec le service comptable au 04 92 14 66 22 ou 24, soit un lundi, un mercredi, ou un vendredi, de 14 H 00 à 17 H 00

Renegociation du contrat d'assurance du gardien, pour diminution d'environ 50%.

◆ <u>Abstention</u>	- Néant
◆ <u>Contre</u>	- Néant
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés
	- Totalisant : <b>663 / 1000 °</b>

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### .05°) QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION

◆ <u>Abstention</u>	- Néant
◆ <u>Contre</u>	- Mmes, Mrs, FREMAUX Jean François (25), GHIO Louise ou DRAI Monique (25), RAVALLEC J. ou LAMOUREUX J. (25),
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés
	- Totalisant : <b>588 / 1000 °</b>

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

#### .06°) BUDGET PREVISIONNEL ANNUEL POUR LES PERIODES SUIVANTES :

- Du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021 : 110 000.00 Euro
- Du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 : 110 000.00 Euro



◆ <u>Abstention</u>	- Néant
◆ <u>Contre</u>	- Néant
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés
	- Totalisant : <b>663 / 1000 °</b>

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### .07°) RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

Il est fait un rapide rappel des dossiers de l'année , dont la plus part figure à l'ordre du jour.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

#### .08°) RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

- Président : -
- Membres : - MME CHIARADIA Aurélie,

◆ <u>Abstention</u>	- Néant
◆ <u>Contre</u>	- Mmes, Mrs, FROCCIA Georges (38), MONCEL Etienne (43),
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés
	- Totalisant : <b>582 / 1000 °</b>

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

#### .08 a°) RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

- Mme Marlène WOLGENSINGER.

◆ <u>Abstention</u>	- Néant
◆ <u>Contre</u>	- Mmes, Mrs, FROCCIA Georges (38), MONCEL Etienne (43),
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés
	- Totalisant : <b>582 / 1000 °</b>

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

#### .08 b°) RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Il est rappelé qu'actuellement le Conseil Syndical est le suivant :

- Président : -
- Membres : - Mr AEJEVANIHVILI DATO,

◆ <u>Abstention</u>	- Néant
◆ <u>Contre</u>	- Mmes, Mrs, BERTHON Philippe (40), BIHAN-FAOU Pierre (25), FROCCIA Georges (38), MONCEL Etienne (43), WOLGENSINGER Marlène (87),
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés
	- Totalisant : <b>430 / 1000 °</b>

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

.08 c°) RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte mais plus du tiers des voix du syndicat s'étant exprimé pour, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24 conformément à l'article 25-1.

Il est rappelé qu'actuellement le Conseil Syndical est le suivant :

- Président : -
- Membres : - Mr AEJEVANIHVILI DATO,

◆ <u>Abstention</u>	- Néant
◆ <u>Contre</u>	- Mmes, Mrs, BERTHON Philippe (40), BIHAN-FAOU Pierre (25), FROCCIA Georges (38), MONCEL Etienne (43), WOLGENSINGER Marlène (87),
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés - Totalisant : <b>430 / 1000 °</b>

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

.08 d°) RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

- Membres : - Mr DISTASO Mathieu,

◆ <u>Abstention</u>	- Néant
◆ <u>Contre</u>	- Mmes, Mrs, BERTHON Philippe (40), BIHAN-FAOU Pierre (25), FROCCIA Georges (38), MONCEL Etienne (43), WOLGENSINGER Marlène (87),
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés - Totalisant : <b>430 / 1000 °</b>

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

.08 e°) RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte mais plus du tiers des voix du syndicat s'étant exprimé pour, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24 conformément à l'article 25-1.

- Membres : - Mr DISTASO Mathieu,

◆ <u>Abstention</u>	- Néant
◆ <u>Contre</u>	- Mmes, Mrs, BERTHON Philippe (40), BIHAN-FAOU Pierre (25), FROCCIA Georges (38), MONCEL Etienne (43), WOLGENSINGER Marlène (87),
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés - Totalisant : <b>430 / 1000 °</b>

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.



.08 f°) RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

- Membres : - Mr DILENA Vincent ,

◆ <u>Abstention</u>	- Mmes, Mrs, GRIFFE Danielle (40), GRIFFE Danielle (2),
◆ <u>Contre</u>	- Mmes, Mrs, BERTHON Philippe (40), BIHAN-FAOU Pierre (25), FROCCIA Georges (38), GHIO Louise ou DRAI Monique (25), MONCEL Etienne (43), WOLGENSINGER Marlène (87),
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés - Totalisant : <b>363 / 1000 °</b>

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

.08 g°) RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte mais plus du tiers des voix du syndicat s'étant exprimé pour, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24 conformément à l'article 25-1.

- Membres : - Mr DILENA Vincent ,

◆ <u>Abstention</u>	- Mmes, Mrs, GRIFFE Danielle (40), GRIFFE Danielle (2),
◆ <u>Contre</u>	- Mmes, Mrs, BERTHON Philippe (40), BIHAN-FAOU Pierre (25), FROCCIA Georges (38), GHIO Louise ou DRAI Monique (25), MONCEL Etienne (43), WOLGENSINGER Marlène (87),
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés - Totalisant : <b>363 / 1000 °</b>

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

.09°) SYNDIC - NOUVELLE DESIGNATION DU SYNDIC DANS SES FONCTIONS DU CONTRAT ET DU MANDAT (projet de contrat ci-joint)

Nouvelle désignation de la Sarl Philippe PEYRIN dans ses fonctions de syndic, du contrat et du mandat pour 12 mois, du 13/07/2021 AU 12/01/2023

◆ <u>Abstention</u>	- Néant
◆ <u>Contre</u>	- Néant
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés - Totalisant : <b>663 / 1000 °</b>

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

.10°) SYNDIC - HONORAIRES ET MAJORATIONS.

Il est proposé de porter le forfait à 6623.88 € HT pour l'ensemble de la copropriété, selon le contrat loi ALUR.

Après débat, l'assemblée souhaite le maintien des honoraires actuels soit 6.494€ HT.



◆ <u>Abstention</u>	- Néant
◆ <u>Contre</u>	- Néant
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés
	- Totalisant : <b>663 / 1000 °</b>

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

**.11°) PROPRIETAIRES DEBITEURS - POINT DE LA SITUATION.**

Aucune procedure actuellement.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

**.12°) ASCENSEUR : FONCTIONNEMENT - POINT DE LA SITUATION**

**a) FONCTIONNEMENT - POINT DE LA SITUATION**

l'assemblée se déclare satisfaite du fonctionnement.

◆ <u>Abstention</u>	- Néant
◆ <u>Contre</u>	- Néant
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés
	- Totalisant : <b>63 / 84 °</b>

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

**.13°) CHAUFFAGE : RENOVATION COMPLETE DE LA CHAUFFERIE MISE EN CONFORMITE DU LOCAL ET CONVERSION DES INSTALLATIONS A L'ENERGIE GAZ**

Aporés débat , il est passé au vote sur le passage du fioul au gaz .

◆ <u>Abstention</u>	- Néant
◆ <u>Contre</u>	- Mmes, Mrs, BERTHON Philippe (40), BIHAN-FAOU Pierre (25), WOLGENSINGER Marlène (87),
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés
	- Totalisant : <b>508 / 1000 °</b>

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

**.13 a°) CHAUFFAGE : RENOVATION COMPLETE DE LA CHAUFFERIE MISE EN CONFORMITE DU LOCAL ET CONVERSION DES INSTALLATIONS A L'ENERGIE GAZ**

Après débat il est passé au vote sur l'entreprise la mieux disante.

Devis de la société SETHEC  
Pour un montant TTC de 84 716.50 €



- Une aide Financière est proposée par le fournisseur d'énergie dans le cadre des CEE d'un montant 190.00 € TTC par logement soit pour 33 logements un total de 6270.00 € TTC (à déduire du devis du chauffagiste)

- Une contribution financière au raccordement gaz naturel à hauteur de 1260.76 € HT (versée après la mise en service gaz naturel)

- Une contribution financière à la transition énergétique à hauteur de 2900.00 € HT (versée après la mise en service gaz naturel)

Financement par fond ALUR disponible 24 135.00 €

le solde par appels de fonds aux 10/2021 -01/2022 - 04/2022 - 07/2022

travaux à effectués après la saison de chauffe 2021/2022 au printemps 2022.

L'assemblée décide également la commande immédiate, auprès de GRDF du branchement gaz, et dispense à cet effet le syndic, du respect de l'article 42 de la loi du 10/07/1965.

◆ <u>Abstention</u>	- Néant
◆ <u>Contre</u>	- Mmes, Mrs, BERTHON Philippe (40), BIHAN-FAOU Pierre (25), WOLGENSINGER Marlène (87),
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés
	- Totalisant : <b>508 / 1000 °</b>

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

#### .14°) PERCEPTION DES HONORAIRES

Au titre du suivi administratif et financier des travaux de rénovation chaufferie, l'assemblée générale vote les honoraires du syndic à hauteur de 3.00 % HT sur le montant HT des travaux

◆ <u>Abstention</u>	- Néant
◆ <u>Contre</u>	- Néant
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés
	- Totalisant : <b>663/ 1000 °</b>

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### .15°) REMPLACEMENT DE VERRES STADIP SUR PORTE D'ENTREE DU DEUXIEME HALL

Devis de la société MIROITERIE AIGLON

Pour un montant TTC de 1628.00 €

◆ <u>Abstention</u>	- Néant
◆ <u>Contre</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés
	- Totalisant : <b>660/ 1000 °</b>
◆ <u>Pour</u>	- Néant

Résolution REJETEE à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.



.16°) PERCEPTION DES HONORAIRES

Sans objet suite vote précédent.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

.17°) CONFORMEMENT A LA LOI, MISE EN PLACE ET REFLEXION SUR UN PLAN PLURIANNUEL DES TRAVAUX A EFFECTUER ET LEURS FINANCEMENTS.

a) Fixation des priorités  
Prévisions des financements.

b) Appel de fonds 5% du budget voté pour placement des sommes.

◆ <u>Abstention</u>	- Néant
◆ <u>Contre</u>	- Néant
◆ <u>Pour</u>	- Tous les autres copropriétaires présents et représentés
	- Totalisant : <b>660 / 1000 °</b>

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

.18°) QUESTIONS D'INTERET GENERAL

INFORMATIONS RELATIVES AUX DONNEES A CARACTERE PERSONNEL  
(Règlement européen UE 2016/679)

L'assemblée générale prend acte que la SARL Cabinet PEYRIN est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Monsieur PEYRIN

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises à service gestion, comptabilité du cabinet, notaire, copropriétaires, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement





européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 - tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

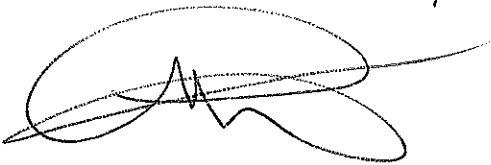
- Madame DRAI signale un problème de poutre identique à l'appartement FREMEAUX, et demande à être prévenue deux mois avant l'Assemblée de sa date .
- L'Assemblée demande au syndic de faire reboucher le plafond du hall d'entrée.
- Relancer la mairie pour la fourniture de bacs jaunes complémentaires.

\* \* \*

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 19 H 15.

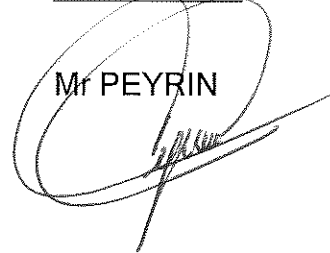
Le Président

Mme CHIARADIA



Le Secrétaire

Mr PEYRIN



**COPIE CERTIFIEE CONFORME** :-Extrait de l'article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, modifié par l'article 14 de la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985: Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'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 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.