NEXITY NICE GARIBALDI
11 RUE BARLA
06300 NICE

Téléphone : 04.92.00.70.00

**ADRESSE DE L'IMMEUBLE :**
**LE MOZART**
**2 AVENUE DURANTE**
**RESIDENCE MOZART**
**06000 NICE**

NICE, 04/05/2017

# PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Le jeudi 4 mai 2017 à 14h00**

Les copropriétaires de la copropriété LE MOZART se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

11 RUE BARLA
C/O CABINET NEXITY
06300 NICE

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou contre émargement.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix soit | 59,86% |
| Absents : | 36 | 4091 | voix / | 10192 | voix soit | 40,14% |
| **Total :** | **67** | **10192** | **voix /** | **10192** | **voix soit** | **100,00%** |

*Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.*

**La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 31 copropriétaires sur 67 sont présents ou représentés et possèdent 6101 voix sur 10192 voix.**

## Etaient absents :

M. ABBOU Jacques (36), M. et Mme BISMUTH MICHAËL (237), Mme BLONDEAU CAROL (34), M. et Mme BOUABDALLAH ABDELWAHID (32), Indivision BUMMA (164), M. et Mme BUMSEL BERNARD (197), Mme CRAWFORD PIPPA (165), M. DETTONI FRANCO (32), Mme DODARD ALICE (36), Société DUBOUCHAGE LAMARTINE (104), Succession DZIKOWSKI . (237), SCI FLOTS BLEUS (160), M. FRACCAROLI ANTONIO (186), M. FROCCIA GEORGES (34), M. GENEUIL PIERRE (36), Mme HUERTAS Jacqueline (186), M. et Mme ISTRATE SERGIU (36), Mlle KLIMENKO ANNA (126), M. LEBRAT BERNARD (36), M. et Mme LUMBROSO MEYER (167), M. et Mme MALAUSSENA STEPHANE (36), M. et Mme MERLO ADRIANO (220), M. NICOLE ROGER (31), Mme PLASTEIG BLANCHE (36), M. RAGNI LUDOVIC (255), Mme ROSER SIMONE (165), Mme RUSCHER Marie-Claude (185), Mme SICARD . (36), M. et Mme SISTO UGO (36), M. SOSTEGNI SANDRO (116), M. TOUBALEM PATRICK (147), Mme VANTIEGHEM NICOLE (5), SCA VIAGETIC CAPITAL 2 (265), M. VIGNA ANDRE (145), Mme VIGNA ROBERT (9), M. WESTPHAL MICHAEL (163).

# RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

**Résolution n°1** Page 5
Désignation du Président de séance

**Résolution n°2** Page 5
Désignation des Scrutateurs

**Résolution n°3** Page 5
Désignation du Secrétaire de séance

**Résolution n°4** Page 5
Rapport d'activité du Conseil syndical (rapport joint)

**Résolution n°5** Page 6
Approbation des comptes de l'exercice du 1/01/2016 au 31/12/2016

**Résolution n°6** Page 6
Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2016

**Résolution n°7** Page 7
Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat

**Résolution n°8** Page 7
Dispense à donner au Conseil Syndical pour la mise en concurrence du Syndic (article 21, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965)

**Résolution n°9** Page 7
Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an

**Résolution n°10** Page 9
Désignation du ou des vérificateurs aux comptes.

**Résolution n°11** Page 9
Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)

**Résolution n°12** Page 10
Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).

**Résolution n°13** Page 10
Autorisation d'engagement à donner au conseil syndical

**Résolution n°14** Page 10
Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 1/01/2017 au 31/12/2017 pour un montant de 130.000 €

**Résolution n°15** Page 10
Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1/01/2018 au 31/12/2018 pour un montant de

130.000 €.

**Résolution n°16** **Page 11**
Décision à prendre relative à la définition du taux de la cotisation annuelle au fonds de travaux obligatoire

**Résolution n°17** **Page 11**
Intérêts de placement du fonds de travaux ALUR du Syndicat issus de sa constitution (ART 14-2 et 18 de la loi du 10 juillet 1965)

**Résolution n°18** **Page 12**
Point d'information sur la réalisation d'un Diagnotic Technique Global (DTG)

**Résolution n°19** **Page 12**
Décision à prendre relative à la réalisation d'un diagnostic technique global (article L-731-1 du code de la construction et de l'habitation)

**Résolution n°20** **Page 13**
Diagnostic technique global (DTG): honoraires de gestion

**Résolution n°21** **Page 18**
Compte rendu sur l'état d'avancement des procédures en cours.

**Résolution n°22** **Page 13**
Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de remplacement des tapis de sol des 2 ascenseurs

**Résolution n°23** **Page 14**
Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

**Résolution n°24** **Page 14**
Installation de répartiteurs de chauffe et individualisation des frais de chauffage

**Résolution n°25** **Page 15**
Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

**Résolution n°26** **Page 16**
Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux d'installation d'une caméra dans le monte-voiture Square des Musiciens - Location financière

**Résolution n°27** **Page 17**
Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

**Résolution n°28** **Page 6**
Décision à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de mise en conformité ERP à la demande du Docteur Pierre ESTRADE - gérant de la SCI TONY (courrier joint).

**Résolution n°29** **Page 9**
Point sur l'audit énergétique de l'APAVE

**Résolution n°30** **Page 17**
Information Loi ALUR (3) : Immatriculation des syndicats de copropriétaires

**Résolution n°31** **Page 18**
Point d'information : rappel des travaux exécutés par Monsieur PRINCE au cours de l'année 2016 (Note jointe)

**Résolution n°32** **Page 18**
Décision à prendre concernant le modèle de stores bannes, prélarts et bâches

**Résolution n°33** **Page 18**
Rappel du Cahier des Charges et des règles de vie en copropriété

**Résolution n°34** **Page 18**
Point d'information sur le projet de remplacement de la chaudière

# PROCÈS VERBAL

## RÉSOLUTION N° 1 : DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Est candidat :
- Mme FAROUZE HELENE

**Vote sur la candidature de Mme FAROUZE HELENE :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3051 voix sur 6101 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance Mme FAROUZE HELENE.**

## RÉSOLUTION N° 2 : DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Sont candidats :
- Mlle CHICHEPORTICHE Vanessa
- M. JOOS ERIC

**Vote sur la candidature de Mlle CHICHEPORTICHE Vanessa :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3051 voix sur 6101 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la candidature de M. JOOS ERIC :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3051 voix sur 6101 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : Mlle CHICHEPORTICHE Vanessa, M. JOOS ERIC**

## RÉSOLUTION N° 3 : DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Est candidat :
- Mme BOSCHETTI Annabelle

**Vote sur la candidature de Mme BOSCHETTI Annabelle :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3051 voix sur 6101 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance Mme BOSCHETTI Annabelle.**

## POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITÉ DU CONSEIL SYNDICAL (RAPPORT JOINT)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de Madame CHICHEPORTICHE du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

HF

Le conseil souhaite une clarté dans les relevés d'eau .

Sur décision du président de séance, l'ordre du jour a été modifié.

## RÉSOLUTION N° 28 : DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITÉ ERP À LA DEMANDE DU DOCTEUR PIERRE ESTRADE - GÉRANT DE LA SCI TONY (COURRIER JOINT).

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

L'Assemblée Générale après avoir :
- pris connaissance des conditions essentielles du courrier notifié ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

• Décide de donner son accord pour la réalisation des travaux de mise en conformité ERP à réaliser à la copropriété, selon courrier du Docteur Pierre ESTRADE - gérant de la SCI TONY joint à la convocation.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais y afférents seront réglés par :

Il est précisé que les tantièmes attachés aux lots concernés le sont par la dépense : charges privatives / charges communes générales

Démarrage des travaux prévu à la date du : .....
Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :
- Montant : ..... , exigibilité : .....
- Montant : ..... , exigibilité : .....
- Montant : ..... , exigibilité : .....
- Montant : ..... , exigibilité : .....

**Vote sur la proposition :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5097 voix sur 10192 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

## RÉSOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1/01/2016 AU 31/12/2016

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 1/01/2016 au 31/12/2016, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :
• un montant total de charges nettes de 119.686,15 € pour les opérations courantes
• un montant total de charges nettes de 0 € pour les travaux et opérations exceptionnelles

**Vote sur la proposition :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3051 voix sur 6101 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

## RÉSOLUTION N° 6 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRÊTÉ AU 31/12/2016

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2016

**Vote sur la proposition :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3051 voix sur 6101 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

## RÉSOLUTION N° 7 : DÉSIGNATION À NOUVEAU DE LA SOCIÉTÉ NEXITY LAMY EN QUALITÉ DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

L'Assemblée Générale désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Gestion immobilière, pour un montant de 520 000 000 €uros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS "SOCAMAB", dont le siège social est au 16 Rue Huche Tour KUPKA B TSA 39999 à Paris La Défense Cedex (92919),
pour une durée de 1 an.
Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/07/2017 et prendra fin le 30/06/2018.
Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 7.695.,83 € HT, soit 9.235,00 € TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période de l'exercice comptable du 1/01/2017 au 31/12/2017.
A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.
Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.
L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M ..... , en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Vote sur la proposition :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5097 voix sur 10192 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

le conseil sera consulté pour fixer le cout de convocation de l'assemblée garage .

## RÉSOLUTION N° 8 : DISPENSE À DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR LA MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC (ARTICLE 21, ALINÉA 3 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit la mise en concurrence du Syndic par le Conseil syndical tous les 3 ans. La prochaine assemblée générale devra se prononcer sur cette mise en concurrence.
Ce même article laisse la possibilité à l'assemblée générale de dispenser le Conseil Syndical de cette mise en concurrence.
Après avoir entendu l'avis du Conseil Syndical, l'assemblée générale le dispense de procéder à la mise en concurrence du contrat de Syndic pour la prochaine assemblée appelée à se prononcer sur sa nouvelle désignation.

**Vote sur la proposition :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5097 voix sur 10192 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

## RÉSOLUTION N° 9 : DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DURÉE DE 1 AN

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :
- M. CEZE CLAUDE
- Mme CHARRASSE PAULE
- Mlle CHICHEPORTICHE Vanessa
- Mme FAROUZE Hélèné
- Mme MUNIER .
- M. RAGNI LUDOVIC
- M. RAMIERI GERARD

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :
- Mlle CHICHEPORTICHE Vanessa
- Mme FAROUZE helene
- Mme CHARRASSE ANNE
- Mme MUNIER sophie
- M. CEZE CLAUDE
- Mme BAUERSACHS EVA

**Vote sur la candidature de Mlle CHICHEPORTICHE Vanessa :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5097 voix sur 10192 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la candidature de Mme FAROUZE helene :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5097 voix sur 10192 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la candidature de Mme CHARRASSE ANNE :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5097 voix sur 10192 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la candidature de Mme MUNIER sophie :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5097 voix sur 10192 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la candidature de M. CEZE CLAUDE :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5097 voix sur 10192 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la candidature de Mme BAUERSACHS EVA :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5097 voix sur 10192 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

**En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : Mlle CHICHEPORTICHE Vanessa,Mme FAROUZE helene,Mme CHARRASSE ANNE,Mme MUNIER sophie,M. CEZE CLAUDE,Mme BAUERSACHS EVA, en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 01/07/2018**

## RÉSOLUTION N° 10 : DÉSIGNATION DU OU DES VÉRIFICATEURS AUX COMPTES.

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

L'assemblée générale désigne
Mme CHICHEPORTICHE
M. CEZE
M. RAMIERI
M. RAGNI
en qualité de vérificateur aux comptes, jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2017.

**Vote sur la proposition Mme CHICHEPORTICHE :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5097 voix sur 10192 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la proposition M. CEZE :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5097 voix sur 10192 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la proposition Mme FAROUZE HELENE :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5097 voix sur 10192 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

**L'Assemblée Générale désigne :**
**Mme CHICHEPORTICHE**
**M. CEZE**
**Mme FAROUZE HELENE**

## POINT D'INFORMATION N° 29 : POINT SUR L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE DE L'APAVE

En présence de Mr DROUARD , présentation de l'audit énergétique .

## RÉSOLUTION N° 11 : MONTANT DES MARCHÉS ET CONTRATS À PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 500 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

**Vote sur la proposition :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5097 voix sur 10192 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

## RÉSOLUTION N° 12 : MONTANT DES MARCHÉS DE TRAVAUX ET DES CONTRATS À PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 1.500 € HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

**Vote sur la proposition :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5097 voix sur 10192 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

## RÉSOLUTION N° 13 : AUTORISATION D'ENGAGEMENT À DONNER AU CONSEIL SYNDICAL

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

L'assemblée générale décide de donner l'autorisation d'engagement au conseil syndical pour un montant de 5.000 € HT en cas d'urgence et si la trésorerie le permet.

**Vote sur la proposition :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5097 voix sur 10192 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

**L'Assemblée Générale désigne :**
**vote**

## RÉSOLUTION N° 14 : ACTUALISATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1/01/2017 AU 31/12/2017 POUR UN MONTANT DE 130.000 €

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Lors de l'Assemblée Générale du 26 mai 2016, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 1/01/2017 au 31/12/2017 a été adopté pour un montant de 124.000 €.
L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 130.000 €, conformément au détail joint à la convocation.
La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

**Vote sur la proposition :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3051 voix sur 6101 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

## RÉSOLUTION N° 15 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1/01/2018 AU 31/12/2018 POUR UN MONTANT DE 130.000 €.

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 1/01/2018 au 31/12/2018. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 130.000 € et

sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.
L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.
Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

| **Vote sur la proposition :** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3051 voix sur 6101 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

## RÉSOLUTION N° 16 : DÉCISION À PRENDRE RELATIVE À LA DÉFINITION DU TAUX DE LA COTISATION ANNUELLE AU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

L'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir :
- entendu les explications du Syndic,
- pris acte de la constitution du fonds de travaux à compter du 1er janvier 2017, à hauteur d'a minima 5 % du budget prévisionnel,
- pris acte de sa faculté à augmenter la cotisation annuelle à ce fonds de travaux,
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,

Décide de porter à .... % du budget prévisionnel, le montant du fonds de travaux rendu obligatoire à compter du 1er janvier 2017.
L'assemblée générale prend acte que :
- cette somme restera définitivement acquise au syndicat de copropriété en cas de vente de lots ;
- cette somme sera déposée sur un second compte bancaire séparé et rémunéré, ouvert dans le même établissement bancaire que le compte « courant » de la copropriété, conformément aux dispositions de l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965 ;
- cette somme sera appelée dans les mêmes conditions que les appels de provisions pour charges « courantes » et exigible à la même date;
- en cas de paiement partiel de la cotisation au fonds travaux et /ou des appels de provisions de charges, et du fait de la parfaite simultanéité de l'exigibilité des sommes, les encaissements seront affectés prioritairement au fonds travaux;
- ce taux n'évoluera que sur décision d'une nouvelle assemblée générale.

| **Vote sur la proposition :** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5097 voix sur 10192 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

## RÉSOLUTION N° 17 : INTÉRÊTS DE PLACEMENT DU FONDS DE TRAVAUX ALUR DU SYNDICAT ISSUS DE SA CONSTITUTION (ART 14-2 ET 18 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

L'Assemblée Générale étant informée :
- de l'obligation de constituer un fonds de travaux défini par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 à compter du 1er janvier 2017 ;
- de l'obligation de placement des cotisations versées à ce titre sur un compte bancaire séparé rémunéré dans le même établissement bancaire que son compte bancaire séparé (article 18 de la loi du 10 juillet 1965),
- de l'affectation des intérêts produits par le placement des fonds au seul Syndicat des copropriétaires :

Décide que les intérêts produits seront :

- seront affectés en sus chaque année, sur ledit compte de placement.

| Vote sur la proposition : | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3051 voix sur 6101 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

## POINT D'INFORMATION N° 18 : POINT D'INFORMATION SUR LA RÉALISATION D'UN DIAGNOTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG)

L'article L-731-1- du code de la construction et de l'habitation, créé par la loi ALUR, dispose qu'à compter du 1er janvier 2017, toute copropriété à destination partielle ou totale d'habitation doit se prononcer en assemblée générale, à la majorité simple, sur la réalisation d'un diagnostic technique global.

L'objectif de ce document est d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble puis d'élaborer un plan pluriannuel de travaux.

Contenu du diagnostic technique global (DTG) :
- analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- situation du syndicat au regard des obligations légales et réglementaires au titre du code de la construction et de l'habitation,
- analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- DPE ou Audit énergétique de l'immeuble si l'immeuble est concerné et ne l'a pas encore fait établir,
- évaluation des coûts et liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble à mener dans les dix ans.

Le Diagnostic Technique Global sera présenté à l'assemblée générale qui suivra son établissement, préalablement à la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux.

## RÉSOLUTION N° 19 : DÉCISION À PRENDRE RELATIVE À LA RÉALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (ARTICLE L-731-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION)

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

PJ : Proposition SOCOTEC pour un montant de 2.940 euros TTC

L'assemblée générale est sollicitée sur la question de la réalisation par un tiers d'un diagnostic technique global de l'immeuble. L'objet de ce Diagnostic Technique Global est d'informer les copropriétaires sur la situation de l'immeuble dans la perspective de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux.
Le diagnostic technique global comporte :
- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble. L'audit énergétique satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

L'Assemblée Générale après avoir :
- pris connaissance des explications du Syndic
- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

• Décide de faire réaliser le diagnostic technique global de la copropriété.
• Retient la proposition présentée :
- par SOCOTEC pour un montant de 2.940,00 €uros TTC

Il est précisé que le coût de réalisation du diagnostic technique global, sera réparti selon :
• les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :
- Montant : ..... , exigibilité : .....
- Montant : ..... , exigibilité : .....

L'assemblée générale prend acte que le contenu du diagnostic technique global sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son établissement par le prestataires chargé de sa réalisation.
Le syndic, en liaison avec le conseil syndical examinera l'opportunité d'inscrit à l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

**Vote sur la proposition :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

Mme BAUERSACHS EVA (181), Mme BAUERSACHS HELLA représentée par Mme BAUERSACHS EVA (210), Mme BLANCHARD PATRICIA représentée par Mlle CHICHEPORTICHE Vanessa (127), M. et Mme BRAULT BERNARD-MICHELINE (257), M. et Mme CEZE CLAUDE (263), Mme CHARRASSE ANNE représentée par Mme CHARRASSE PAULE (36), Mme CHARRASSE PAULE (393), Mlle CHICHEPORTICHE Vanessa (219), M. CLAMOU JEAN - LUC (36), Indivision CLAMOU MARIE-THERESE (399), Mme DENIAU FRANCOISE (265), Mme DESCHAMPS MARIE-JOSEPHE (185), Mme DOUTRELUINGNE CLAUDINE (36), Indivision FAROUZE (200), M. FIAMMENGO PIERRE (166), Mme FOURNIER CATHERINE représentée par Mme DESCHAMPS MARIE-JOSEPHE (291), Mme HUMPHREY ZIPSZER MARGIT représentée par M. et Mme CEZE CLAUDE (428), Mlle JONES Françoise représentée par M. et Mme CEZE CLAUDE (297), M. et Mme JOOS ERIC (298), Mme MASSOULIER CLAUDINE représentée par M. et Mme JOOS ERIC (36), M. MICHELET PIERRE représenté par Mlle CHICHEPORTICHE Vanessa (128), M. MOUREY RENE représenté par Mlle CHICHEPORTICHE Vanessa (235), Mme MUNIER (254), M. et Mme PRIAN Jackie représentés par Indivision FAROUZE (175), M. et Mme RAMIERI GERARD représentés par M. ROUSSET MAURICE (122), Succession RICETTI HENRIETTE représentée par Mme DOUTRELUINGNE CLAUDINE (36), M. ROSSETTI représenté par Indivision FAROUZE (174), Mme SANTONI MARIE-JOSE (32), SCI TOMI représenté par M. FIAMMENGO PIERRE (166), SCI TONY représenté par Indivision FAROUZE (175), Mme VERUTTI EMILIE représentée par M. et Mme BRAULT BERNARD-MICHELINE (281)

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ont voté pour : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |

*Aucune voix n'est exprimée sur cette résolution.*

## RÉSOLUTION N° 20 : DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG): HONORAIRES DE GESTION

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale est informée du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier de la réalisation du diagnostic technique global:

Montants HT du DTG aux HT :

- de 0 à 15 000 € HT 300 €
- de 15 000 à 100 000 € HT 3,5 %

Pour la réalisation du diagnostic technique global, le Syndic se voit confier :
- l'organisation de la visite sur site et l'information des occupants ;
- l'accompagnement de la personne habilitée à réaliser le diagnostic technique global pendant sa visite détaillée de l'immeuble ;
- la compilation de la documentation nécessaire à la réalisation de la mission.

Pour l'accomplissement de ces missions spécifiques, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic au titre du suivi de la réalisation du diagnostic technique global votée à la résolution n° 19, s'élèvent à .... % HT du montant total HT de l'opération, ou à 300 € HT (forfait minimum). Ces honoraires seront répartis et appelés selon les mêmes modalités que le budget voté pour la réalisation du diagnostic technique global.

**Vote sur la proposition :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

Mme BAUERSACHS EVA (181), Mme BAUERSACHS HELLA représentée par Mme BAUERSACHS EVA (210), Mme BLANCHARD PATRICIA représentée par Mlle CHICHEPORTICHE Vanessa (127), M. et Mme BRAULT BERNARD-MICHELINE (257), M. et Mme CEZE CLAUDE (263), Mme CHARRASSE ANNE représentée par Mme CHARRASSE PAULE (36), Mme CHARRASSE PAULE (393), Mlle CHICHEPORTICHE Vanessa (219), M. CLAMOU JEAN - LUC (36), Indivision CLAMOU MARIE-THERESE (399), Mme DENIAU FRANCOISE (265), Mme DESCHAMPS MARIE-JOSEPHE (185), Mme DOUTRELUINGNE CLAUDINE (36), Indivision FAROUZE (200), M. FIAMMENGO PIERRE (166), Mme FOURNIER CATHERINE représentée par Mme DESCHAMPS MARIE-JOSEPHE (291), Mme HUMPHREY ZIPSZER MARGIT représentée par M. et Mme CEZE CLAUDE (428), Mlle JONES Françoise représentée par M. et Mme CEZE CLAUDE (297), M. et Mme JOOS ERIC (298), Mme MASSOULIER CLAUDINE représentée par M. et Mme JOOS ERIC (36), M. MICHELET PIERRE représenté par Mlle CHICHEPORTICHE Vanessa (128), M. MOUREY RENE représenté par Mlle CHICHEPORTICHE Vanessa (235), Mme MUNIER (254), M. et Mme PRIAN Jackie représentés par Indivision FAROUZE (175), M. et Mme RAMIERI GERARD représentés par M. ROUSSET MAURICE (122), Succession RICETTI HENRIETTE représentée par Mme DOUTRELUINGNE CLAUDINE (36), M. ROSSETTI représenté par Indivision FAROUZE (174), Mme SANTONI MARIE-JOSE (32), SCI TOMI représenté par M. FIAMMENGO PIERRE (166), SCI TONY représenté par Indivision FAROUZE (175), Mme VERUTTI EMILIE représentée par M. et Mme BRAULT BERNARD-MICHELINE (281)

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ont voté pour : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |

*Aucune voix n'est exprimée sur cette résolution.*

## RÉSOLUTION N° 22 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES TAPIS DE SOL DES 2 ASCENSEURS

Clé de répartition : 0010-1 Ascenseurs - **Article 24**

PJ : - Devis de l'entreprise EMR pour un montant total de 1.906,52 euros TTC pour les 2 ascenseurs
- Plus value pour le remplacement des plinthes en inox anodisé pour un total de 1.481,48 euros TTC pour

les 2 ascenseurs
Soit un total de 3.388,00 euros TTC

L'Assemblée Générale après avoir :
- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

• Décide d'effectuer les travaux suivants : remplacement des tapis de sol des 2 ascenseurs - et plus-value pour le remplacement des plinthes en inox anodisé
• Retient la proposition présentée :
- par l'entreprise EMR pour un montant de 1.906,52 €uros TTC

Il est précisé que le coût des travaux y afférents seront répartis selon :
• les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges ascenseurs
Démarrage des travaux prévu à la date du : octobre 2017
Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :
- Montant : 100 % , exigibilité : octobre 2017
- Montant : ..... , exigibilité : .....
- Montant : ..... , exigibilité : .....
- Montant : ..... , exigibilité : .....

**Vote sur la proposition ascenseur :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 22 | 5911 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté contre : | 8 | 2517 | voix / | 10000 | voix |

M. et Mme BRAULT BERNARD-MICHELINE (135), Mme CHARRASSE PAULE (205), Indivision CLAMOU MARIE-THERESE (715), M. FIAMMENGO PIERRE (130), M. et Mme JOOS ERIC (543), M. MOUREY RENE représenté par Mlle CHICHEPORTICHE Vanessa (247), SCI TOMI représenté par M. FIAMMENGO PIERRE (87), Mme VERUTTI EMILIE représentée par M. et Mme BRAULT BERNARD-MICHELINE (455)

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté pour : | 14 | 3394 | voix / | 10000 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2956 voix sur 5911 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

l'assemblée demande une remise sur le prix .

**La proposition ascenseur est retenue par l'Assemblée Générale.**

## RÉSOLUTION N° 23 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PRÉVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).

Clé de répartition : 0010-1 Ascenseurs - **Article 24**

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barême d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé,

| Montants HT de l'opération | Taux HT : |
|---|---|
| • de 0 à 15 000 € HT | 300 € |
| • de 15 000 à 100 000 € HT | 3,5 % |
| • de 100 000 à 250 000 € HT | 3,0 % |
| • de 250 000 à 500 000 € HT | 2,5 % |
| • supérieur à 500 000 € HT | 2,0 % |

décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n° 22, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à ..... % HT du montant total HT de l'opération, ou à 50 € TTC (forfait minimum).
(

**Vote sur la proposition :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 22 | 5911 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté pour : | 22 | 5911 | voix / | 10000 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2956 voix sur 5911 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

## RÉSOLUTION N° 24 : INSTALLATION DE RÉPARTITEURS DE CHAUFFE ET INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

Clé de répartition : 0011-1 Chauffage - **Article 25 / Article 25-1**

PJ : Devis OCEA SMART BUILDING
PJ / Devis PROX HYDRO

Conformément aux dispositions de l'article L. 241-9 du code de l'énergie, l'assemblée générale doit se prononcer sur les travaux d'individualisation des frais de chauffage.
Le syndic rappelle à l'assemblée :
- l'obligation qui lui est faite de s'équiper en répartiteur de chauffe à l'échéance du 31 mars 2017 OU 31 décembre 2017 OU 31 décembre 2019
- les sanctions financières prévues par la loi pour la transition énergétique pour la croissance verte pour les copropriétés refusant de faire réaliser ces travaux, dont le montant peut atteindre 1500€ par logement et par an.

L'Assemblée Générale après avoir :
- pris connaissance des informations données par le syndic
- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

Décide d'effectuer les travaux d'installation de répartiteur de frais de chauffage
Retient la proposition présentée :
- par l'entreprise .... pour un montant de ... €uros TTC

Approuve:
- les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par ... pour un montant de .... €uros TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :
o les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges de ..... pour les travaux d'installation des répartiteurs
o par copropriétaire et par unité pour l'installation des robinets thermostatiques.

Démarrage des travaux prévu à la date du : .....
Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :
- Montant : ..... , exigibilité : .....
- Montant : ..... , exigibilité : .....
- Montant : ..... , exigibilité : .....
- Montant : ..... , exigibilité : .....

L'assemblée générale décide que les frais de chauffage afférents à l'installation commune seront répartis de la manière suivante :
- Frais de combustible ou d'énergie
  - o Frais communs : total des frais de combustible ou d'énergie multiplié par un coefficient de 0,30.
    Ces frais sont répartis en fonction des conditions fixées par le règlement de copropriété
  - o Frais individuels : différence entre le total des frais de combustible ou d'énergie et les frais communs.
    Ces frais sont répartis selon les indications fournies par les répartiteurs.

- Autres frais de chauffage
  - o Frais relatifs à la conduite et à l'entretien des installations de chauffage,
  - o Frais relatifs à l'utilisation d'énergie électrique (ou autre) pour le fonctionnement des installations.
    Ces frais sont répartis en fonction des conditions fixées par le règlement de copropriété.

**Vote sur la proposition :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 25 | 6044 | voix / | 9638 | voix |
| Ont voté contre : | 22 | 5311 | voix / | 9638 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 9638 | voix |
| Ont voté pour : | 3 | 733 | voix / | 9638 | voix |

Mme DESCHAMPS MARIE-JOSEPHE (200), Mme FOURNIER CATHERINE représentée par Mme DESCHAMPS MARIE-JOSEPHE (278), M. MOUREY RENE représenté par Mlle CHICHEPORTICHE Vanessa (255)

*Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 4820 voix sur 9638 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

## RÉSOLUTION N° 25 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PRÉVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).

Clé de répartition : 0011-1 Chauffage - **Article 25 / Article 25-1**

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé,

| Montants HT de l'opération | Taux HT |
|---|---|
| • de 0 à 15 000 € HT | 300 € |
| • de 15 000 à 100 000 € HT | 3,5 % |

• de 100 000 à 250 000 € HT 3,0 %
• de 250 000 à 500 000 € HT 2,5 %
• supérieur à 500 000 € HT 2,0 %

décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n° 24, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à ..... % HT du montant total HT de l'opération, ou à 360 € TTC (forfait minimum).

(le cas échéant) L'assemblée Générale décide du financement de ..... vacations au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

**Vote sur la proposition :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 25 | 6044 | voix / | 9638 | voix |
| Ont voté contre : | 25 | 6044 | voix / | 9638 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 9638 | voix |
| Ont voté pour : | 0 | 0 | voix / | 9638 | voix |

*Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 4820 voix sur 9638 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

## RÉSOLUTION N° 26 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE CAMÉRA DANS LE MONTE-VOITURE SQUARE DES MUSICIENS - LOCATION FINANCIÈRE

Clé de répartition : 0015-1 Garages - **Article 25 / Article 25-1**

PJ : Devis de l'Entreprise SUD ANTENNE pour un montant de 1.281,81 euros TTC (installation + mise en service hors intervention ascensoriste)

Location financière /entretien (garantie totale sur 60 mois) : 38 € HT /mois (soit 45,60 euros TTC/mois)

L'Assemblée Générale après avoir :
- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

• Décide d'effectuer les travaux suivants : installation d'une caméra dans le monte-voiture des garages communs - Square des Musiciens, avec location financière/entretien

• Retient la proposition présentée :

- par l'entreprise SUD ANTENNE pour un montant de 45,60 euros TTC/mois la location + 688, 60 € DEVIS EMR pour raccordement .

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

• les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges GARAGE SQUARE DES MUSICIENS

Démarrage des travaux prévu à la date du : juillet 2017

FINANCEMENT BUDGET

**Vote sur la proposition CAMERA :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 14 | 2088 | voix / | 5149 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 5149 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 5149 | voix |
| Ont voté pour : | 14 | 2088 | voix / | 5149 | voix |

*Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 2575 voix sur 5149 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée se prononce, à la majorité de l'article 24, sur l'opportunité de procéder immédiatement à un second vote.*

**Vote de position :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 14 | 2088 | voix / | 5149 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 5149 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 5149 | voix |
| Ont voté pour : | 14 | 2088 | voix / | 5149 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1045 voix sur 2088 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. En vertu de cette décision, l'Assemblée Générale décide de procéder immédiatement à un second vote, aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Second vote sur la proposition :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 14 | 2088 | voix / | 5149 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 5149 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 5149 | voix |
| Ont voté pour : | 14 | 2088 | voix / | 5149 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1045 voix sur 2088 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**La proposition CAMERA ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.**

## RÉSOLUTION N° 27 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PRÉVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).

Clé de répartition : 0015-1 Garages - **Article 25 / Article 25-1**

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé,

| Montants HT de l'opération | Taux HT |
|---|---|
| • de 0 à 15 000 € HT | 300 € |
| • de 15 000 à 100 000 € HT | 3,5 % |
| • de 100 000 à 250 000 € HT | 3,0 % |
| • de 250 000 à 500 000 € HT | 2,5 % |
| • supérieur à 500 000 € HT | 2,0 % |

décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n° 26, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à ..... % HT du montant total HT de l'opération, ou à 50 € TTC (forfait minimum).

**Vote sur la proposition :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 14 | 2088 | voix / | 5149 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 5149 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 5149 | voix |
| Ont voté pour : | 14 | 2088 | voix / | 5149 | voix |

*Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 2575 voix sur 5149 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée se prononce, à la majorité de l'article 24, sur l'opportunité de procéder immédiatement à un second vote.*

**Vote de position sur la proposition :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 14 | 2088 | voix / | 5149 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 5149 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 5149 | voix |
| Ont voté pour : | 14 | 2088 | voix / | 5149 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1045 voix sur 2088 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. En vertu de cette décision, l'Assemblée Générale décide de procéder immédiatement à un second vote, aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Second vote sur la proposition :**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 14 | 2088 | voix / | 5149 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 5149 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 5149 | voix |
| Ont voté pour : | 14 | 2088 | voix / | 5149 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1045 voix sur 2088 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

## POINT D'INFORMATION N° 30 : INFORMATION LOI ALUR (3) : IMMATRICULATION DES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES

La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré un registre d'immatriculation des copropriétés.

Les objectifs du registre sont les suivants :
• mieux connaitre le parc de copropriétés : ses caractéristiques (nombre, localisation, taille, âge) et son état ;
• permettre aux pouvoirs publics de mieux appréhender les processus de fragilisation des copropriétés, afin d'intervenir en amont dès l'apparition des premières difficultés ;
• disposer d'éléments de comparaison des charges, utiles aux syndics et aux copropriétaires dans la gestion quotidienne et prospective de leurs copropriétés et favorisant une meilleure information des futurs acquéreurs ;
• donner une meilleure visibilité à la personne morale qu'est le syndicat de copropriétaires ;
• sécuriser les démarches des syndics et des copropriétaires en créant un identifiant unique pour chacune des copropriétés.

Les données relatives aux copropriétés qui seront portées au registre concernent leur identification (localisation, physionomie, taille, âge, composition), leur mode de gouvernance, les éventuelles procédures administratives et judiciaires qui leur sont appliquées, des informations tirées de leurs comptes annuels, ainsi que sur leur bâti.

L'immatriculation de l'ensemble des syndicats, entièrement dématérialisée, donne lieu à une déclaration initiale permettant l'attribution d'un numéro d'immatriculation et des mises à jour annuelles (concernant notamment les données financières).

De manière progressive, l'ensemble des copropriétés à usage total ou partiel d'habitation doit faire l'objet d'une immatriculation. C'est ainsi que les copropriétés de plus de 200 lots principaux sont immatriculées avant le 31 décembre 2016 alors que les syndics peuvent immatriculer les plus petites d'entre elles jusqu'au 31 décembre 2018.

NEXITY procèdera à l'immatriculation de votre copropriété en 2017/2018. Au titre des diligences effectuées et conformément aux dispositions du contrat de syndic , NEXITY valorisera cette prestation à hauteur d'un forfait de XXX €uros H.T. Nous précisons que concernant la mise à jour annuelle des informations, celle-ci ne fera l'objet d'aucune facturation supplémentaire.
Les attestations d'immatriculation et de mise à jour seront mises à disposition des membres du conseil syndical dans la rubrique qui leur est dédiée dans l'espace privé client sur mynexity.fr.

A compter du 1er juillet 2017, certaines données du registre (Nom et adresse de la copropriété, date de création du syndicat des copropriétaires,...) seront mises à disposition du public sur le site internet du registre. De même il est prévu que le registre établisse des données statistiques agrégées sur les copropriétés accessibles à tous.

## POINT D'INFORMATION N° 31 : POINT D'INFORMATION : RAPPEL DES TRAVAUX EXÉCUTÉS PAR MONSIEUR PRINCE AU COURS DE L'ANNÉE 2016 (NOTE JOINTE)

## RÉSOLUTION N° 32 : DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT LE MODÈLE DE STORES BANNES, PRÉLARTS ET BÂCHES

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

Décision à prendre concernant le modèle de stores bannes, prélarts et bâches :

- l'assemblée générale décide de ne pas modifier les couleurs existantes.

| **Vote sur la proposition :** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Présents et Représentés : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10192 | voix |
| Ont voté pour : | 31 | 6101 | voix / | 10192 | voix |

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5097 voix sur 10192 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

rappel à l'ordre pour interdire de nourrir les pigeons .

## POINT D'INFORMATION N° 33 : RAPPEL DU CAHIER DES CHARGES ET DES RÈGLES DE VIE EN COPROPRIÉTÉ

- Interdiction de nourrir les pigeons et autres volatiles pour des raisons d'hygiène ,de sécurité et de propreté (ravalement des façades refait). Intervention des Services d'Hygiène de la Ville de Nice si nécessaire.
- Interdiction de laver à grande eau les balcons, de faire déborder l'eau d'arrosage et d'obstruer les évacuations d'eaux pluviales (salissures en façade, risque d'accident au RDC si un piéton glisse).
- interdiction d'étendre du linge en façade (sur les rambardes ou de façon visible).
- Installation de climatiseurs en façade: demande d'autorisation en assemblée générale.

## POINT D'INFORMATION N° 34 : POINT D'INFORMATION SUR LE PROJET DE REMPLACEMENT DE LA CHAUDIÈRE

les copropriétaires sont informés du rapport de l'Apave.

une prochaine assemblée debattra sur ce dossier

## POINT D'INFORMATION N° 21 : COMPTE RENDU SUR L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES PROCÉDURES EN COURS.

Point sur le dossier SCI DUBOUCHAGE - LAMARTINE

**RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :**

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'Assemblée Générale doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux 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. »

**LE PRÉSIDENT**

Mme FAROUZE HELENE

**LE SECRÉTAIRE**

Mme BOSCHETTI Annabelle

**LE(S) SCRUTATEUR(S)**

Mlle CHICHEPORTICHE Vanessa

M. JOOS ERIC

**PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.**

**Légende :**

Résolution acceptée

Résolution refusée

Absence de candidats

Vote sans objet

Aucune voix exprimée

Point d'information