

**RESIDENCE VILLA OLGA
8 RUE CAFFARELLI - 06000 NICE**

PROCES VERBAL

**DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE GENERALE
Du vendredi 01 juillet 2016**



Le **vendredi 01 juillet 2016 à 15h00**, les copropriétaires de la résidence **VILLA OLGA 8 RUE CAFFARELLI - 06000 NICE** se sont réunis **CITYA TORDO SALLE ENTRESOL 25 RUE PERTINAX 06000 NICE** en assemblée générale **GENERALE** sur convocation du syndic CITYA TORDO, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception le **XX/XX/XXXX**.

Le cabinet **CITYA TORDO** est représenté par **Madame PETRUZZELLI** Gherda

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **9 copropriétaires sur 24** sont présents ou valablement représentés et représentent **4624 tantièmes / 10000 tantièmes**.

AMIDEO Silvana (653) représentant CALZOLARI Rossano (398), PARMIGIANI Franco (308), PAVONE Ornella (319) - LELLOUCHE Hubert (325) - MENATO Umberto (179) représentant CAVAZZONI STEFFANONI Adele (789), ZENGA Gerardo (919) - MIRETTI Giuseppe (734) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Madame AVATaneo (366), M. ou Mme BOTTASSO Giulio (541), M. ou Mme CASTAGNOLI Erasm (521), S.A.R.L CERIM (24), M. ou Mme CERRONI Aldo (334), M. ou Mme DRAPER Ronald (359), M. ou Mme LAGOUDES Kyriacos (194), M. ou Mme LIACI Enzo (591), Madame MAZZI Barbara (284), M. ou Mme NIKONOV Andrey (353), M. ou Mme ORCALI Lionello (309), Monsieur PASQUINO Pietro (624), Madame PENNISI Manuela (219), Madame SANZA Daniela (291), Madame STEPNOVA Elena (366),

représentant 5376 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : **MME LELLOUCHE**

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : **M MENATTO**

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2015 au 31/12/2015.

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/01/2015 au 31/12/2015.

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du Conseil Syndical sur son activité pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000

Soit 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2015 au 31/12/2015 (comptes joints à la convocation en annexe).**Article 24**

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. Le Syndic informe les copropriétaires que les comptes ont été vérifiés par Mme CAVAZZONI -M AMIDEO et M CALZOLARI.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2015 au 31/12/2015, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 34981,93EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N du 01/01/2015 au 31/12/2015.
Article 24

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N arrêté au 31/12/2015.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.



RESOLUTION N°06: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA représenté par M. Francois GILLES son Gérant, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 934 G et Tdélivrée par la Préfecture Alpes Maritimes, Garantie Financière assurée par C.E.G.C. Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 1 2016 JUILLET 2016 pour se terminer le 30 JUIN 2017. La mission, les honoraires ANNUELS soit 4500 EUROS TTC et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état. L'assemblée générale des copropriétaires désigne Madame LELLOUCHE pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4624 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

RESOLUTION N°06 b: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA représenté par M. Francois GILLES son Gérant, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 934 G et Tdélivrée par la Préfecture Alpes Maritimes, Garantie Financière assurée par C.E.G.C. Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 1 2016 JUILLET 2016 pour se terminer le 30 JUIN 2017. La mission, les honoraires ANNUELS soit 4500 EUROS TTC et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état. L'assemblée générale des copropriétaires désigne Madame LELLOUCHE pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2017 au 31/12/2017. Article 24

L'assemblée générale reconnaît que ce budget (détaillé par poste de dépenses) élaboré par le syndic était joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le montant de ce budget prévisionnel à la somme de 35000 €EUROS pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.**

RESOLUTION N°08: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

- Madame CAVAZZONI
- Monsieur CALZOLARI
- Monsieur AMIDEO
- Monsieur MIRETTI

Sont candidats:

- Madame CAVAZZONI - Monsieur CALZOLARI - Monsieur AMIDEO- Monsieur MIRETTI- Madame LELLOUCHE

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an(s) en qualité de membre(s) du conseil syndical :

- Madame CAVAZZONI - Monsieur CALZOLARI - Monsieur AMIDEO- Monsieur MIRETTI- Madame LELLOUCHE

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4624 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le

vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

RESOLUTION N°08 b: Election du conseil syndical. Article 24

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

- Madame CAVAZZONI
- Monsieur CALZOLARI
- Monsieur AMIDEO
- Monsieur MIRETTI

Sont candidats:

- Madame CAVAZZONI - Monsieur CALZOLARI - Monsieur AMIDEO- Monsieur MIRETTI- Madame LELLOUCHE

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an(s) en qualité de membre(s) du conseil syndical :

- Madame CAVAZZONI - Monsieur CALZOLARI - Monsieur AMIDEO- Monsieur MIRETTI- Madame LELLOUCHE

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 1000 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4624 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

RESOLUTION N°09 b: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 24

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 1000 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1000 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000

Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1000 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.**

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.**

RESOLUTION N°11: Résiliation du contrat espaces verts détenu par l'entreprise STEF PAYSAGE. Ci-joint DEVIS: ALLO JARDIN (Art. 24) Article 24

L'Assemblée Générale, invitée à se prononcer sur la question, retient la proposition, pour l'entretien espaces verts de la copropriété, de société ALLO JARDIN joint à la convocation. Le prix mensuel s'élève à 4320 TTC. Le Syndic est chargé de résilier le contrat avec la Société STEF PAYSAGE

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.**

RESOLUTION N°12: Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux des refection peinture Portail Automatique, Marquise et Colonnes Pluviales. Devis en cours Article 24

L'assemblée générale après avoir: *pris connaissance des conditions essentielle des devis et contrat notifiée; *pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical; *et après en avoir délibéré, Décide d'effectuer les travaux peinture Portail Automatique Marquise et colonnes Pluviales. Retient la proposition présentée par l'entreprise prévue pour un montant de..... Démarrage des travaux souhaité à compter du : Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, y afférents seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense : 01- Charges Communes Générales. Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds selon les modalités suivantes: - Montant: 3000 € correspondance a un budget confiée au membres du Conseil Syndical.

De telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Validation des honoraires pour travaux sans suivi technique. Article 24

Au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 2.40 % TTC du montant HT des travaux soit€EUROS TTC. Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 12

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

AMIDEO Silvana (653), CALZOLARI Rossano (398), CAVAZZONI STEFFANONI Adele (789), LELLOUCHE Hubert (325), MENATO Umberto (179), MIRETTI Giuseppe (734), PARMIGIANI Franco (308), PAVONE Ornella (319), ZENGA Gerardo (919),

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale délègue le pouvoir au conseil syndical conformément à l'article 21 1er alinéa du décret du 17 mars 1967, à l'effet de assister le Syndic pour le choix de l'entreprise la mieux disant et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétés.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 10000 tantièmes.

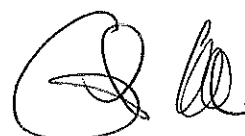
La résolution (article 25) ayant obtenu **4624 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à tantièmes / 10000 tantièmes) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.



RESOLUTION N°14 b: Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical. Article 24

L'assemblée générale délègue le pouvoir au conseil syndical conformément à l'article 21 1er alinéa du décret du 17 mars 1967, à l'effet de à l'effet de assiste le Syndic pour le choix de l'entreprise la mieux disant et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétés.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Point sur les procédures contentieuses SDC VILLA OLGA / CERIM

Le Syndic fait un point détaille sur la procédure : Jugement rendu par la 2eme Chambre civile le 11 mars 2016 . Trois catégories de désordres se sont avérées substantielles : -les infiltrations en provenance de la toiture -l'affaissement d'une partie du sol du hall d'entrée -des remontées d'eau par capillarité dans les appartements du 1er niveau à l'entresol.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000

Soit 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Décisions à prendre concernant le choix du model de séparation des balcons/terrasses par certains copropriétaires (à leurs frais) qui impact l'harmonie générale de l'immeuble et l'aspect extérieur de l'immeuble, et respectant les prescriptions dont elle est assortie, en termes de couleurs, matériaux, voire même modèle particulier s'il y a lieu. (Art. 24) Article 24

La copropriété statuant sur la question décide d'accorder à M ou Mme DRAPER, M ou Mme LELLOUCHE et M ou Mme MIRETTI un délai de 3 mois à compter de la tenue de cette assemblée générale, pour présenter par retour une proposition assortie, en termes de couleurs, matériaux, voire même modèle particulier s'il y a lieu au Syndicat des copropriétaires. Passé ce délai et sans suite à cette requête, l'assemblée générale autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de M ou Mme DRAPER, M ou Mme LELLOUCHE et M ou Mme SANZA pour obtenir la restitution des parties communes indûment appropriées et, donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre, etc.) à la défense des intérêts de la copropriété.

L'assemblée générale prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale. L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat et autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4624 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4624 tantièmes / 4624 tantièmes.**

RESOLUTION N°17: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès verbaux et mises en demeure.

Le syndic informe les copropriétaires de la parution du décret N°2015-1325 concernant la dématérialisation des notifications des convocations, procès verbaux et des mises en demeure électroniques.

Lorsque l'accord exprès des copropriétaires mentionné à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 est formulé lors de l'assemblée générale, il est consigné sur le procès-verbal de l'assemblée générale.

Cet accord sera conservé dans le registre des procès-verbaux.

Lorsqu'il n'est pas formulé lors de l'assemblée générale, le copropriétaire le communique par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique au syndic, qui l'enregistre à la date de réception de la lettre et l'inscrit sur le registre des procès-verbaux.

Les copropriétaires dont les noms suivent souhaitent recevoir par voie électronique la notification des convocations, procès verbaux et des mises en demeure:

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°18: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

-ASSURANCE PNO / LOI ALUR PNO COPROPRIETAIRES BAILLEURS : Nous portons à votre connaissance que la loi ALUR du 24 mars 2014 (article 9.1) fait désormais obligation à chaque copropriétaire bailleur de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en qualité de copropriétaire non occupant. De plus, l'évolution des réglementations et la judiciarisation de notre société entraînent un accroissement des mises en cause des copropriétaires bailleurs et imposent aujourd'hui une protection adaptée. Les dispositions de l'art 9.1 de la loi ALUR étant d'application immédiate, nous ne pouvons trop vous conseiller de la souscrire dans les plus brefs délais. (Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote)

-demander à Mme et M ou Mme LAGOUDES de se mettre en conformité par rapport au moteur de la climatisation présent en façade installé sans aucune autorisation,

-interdiction d'étendre du linge en façade et d'entreposer sur les balcons des objets pouvant nuire à l'esthétique de l'immeuble.

-en cas de changement de résident, utiliser une plaque pour les boîtes aux lettres conforme à l'existant (couleur grise, écriture blanche, format identique), se rapprocher du Syndic pour cette gravure, - même contrainte pour la parlophonie,

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000

Soit 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.



Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **17h58**.

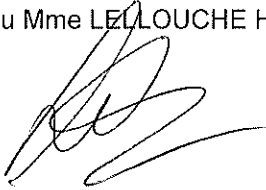
DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " 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 deux 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 1^{ère} phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

12/13

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,
M. ou Mme LELLOUCHE Hubert



CITYA TORDO
Directeur (trice),
François GILLE

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,
M. ou Mme MENATO Umberto



CITYA TORDO
Gestionnaire Copropriété,
Madame PETRUZZELLI

