

cabinet tichadou

S.A.S. au capital de 90.000,00 Euros – R.C NICE 335 292 090 – SIRET 335 292 090 00032 – TVA N° FR 56 33 52 92 090
2, Rue du congrès – CS 71061 – 06002 NICE Cedex 1
GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER – GESTION DE PATRIMOINE LOCATIF – LOCATION – VENTE – GESTION DE COPROPRIETES
Tél 04.97.07.25.25 infob@tichadou.fr Fax 04.97.07.25.27

Assemblée ORDINAIRE De la Résidence 4 BIS MEYERBEER

Sur convocation du Cabinet du Syndic, les copropriétaires de la Résidence **4 BIS MEYERBEER** se sont réunis en Assemblée Générale **ORDINAIRE** le 06 Mars 2020 à 10 HEURES, à la **SALLE au REZ-DE-CHAUSSEE DE LA COPROPRIETE 4 BIS RUE MEYERBEER 0600 NICE**, afin de délibérer sur l'ordre du jour qui leur a été adressé par le syndic en même temps que la convocation.

Après vérification de la feuille de présence signée en entrant en séance, il est constaté que :

Sont présents ou représentés : Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs :
AMSELLEM Michel (6) représentant BEDONI Franco (6), LEIDI Sonia (3) – ANCEY (6) –
CHASSAT Claudine (6) – DAUPRAT (3) – GUARNIERI Jesse (6).
36/1000 tantièmes

Sont absents ou non représentés : Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs :
FRUCHART (4) – SOCIETE IMMOBILIERE MEYERBEER (1) – SCI LE DON C/O M. TARONY (6)
– POMODORO Pietre (4) – SOCIETE ROJAC/O M. ABECASSIS (2) – ROSSAZZA Anne
Marie (4) – TARRIUS Anne (6) – TOUSSAINT Nora (6).
33/1000 tantièmes

Les copropriétaires présents constatent qu'il est satisfait aux prescriptions des Articles 24 et suivantes de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée, et que l'assemblée peut ainsi valablement délibérer.

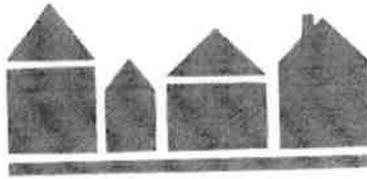
L'ordre du jour de la réunion appelle les questions suivantes énumérées dans la convocation reproduite in extenso, ainsi qu'éventuellement la ou les questions des ordres du jour complémentaires.

Résolution n°01 : Nomination du Président de séance, des scrutateurs, et du secrétaire.

Article 24

Président de séance : M. AMSELLEM
Pas de scrutateurs.
Secrétaire : le syndic

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. 36/69



Résolution n°2 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2018 au 31/03/2019. Quitus à donner au syndic. Nomination des vérificateurs aux comptes.

Article 24

Le Conseil Syndical intervient et fait un compte rendu de sa mission auprès des copropriétaires.

PROJET DE RESOLUTION :

L'assemblée générale, après en avoir discuté, décide d'approuver les comptes de l'exercice du 01/04/2018 au 31/03/2019 et la répartition sont approuvés.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. 36/69

L'assemblée générale donne quitus plein et entier au syndic, AZUR CONSEIL SALMON pour sa gestion administrative et financière de l'exercice du 01/04/2018 au 31/03/2019.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. 36/69

M. AMSELLEM est nommé pour la prochaine année en tant que vérificateur des comptes.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. 36/69

Résolution n°3 : Prévisions budgétaires et appels de fonds correspondants à la somme de 33 460.00 € pour l'exercice du 01/04/2020 au 31/03/2021.

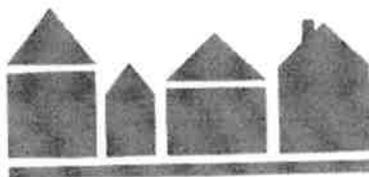
Article 24

L'assemblée générale approuve le budget arrêté à la somme de 33 460.00 €, pour l'exercice du 01/04/2020 au 31/03/2021.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. 36/69

Il est décidé que les appels de fonds correspondants à ces prévisions budgétaires s'effectueront au 1^{er} des mois d'Avril, Juillet, Octobre 2020 et janvier 2021.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. 36/69



Résolution n°4 : Décision à prendre concernant l'approvisionnement du « fonds travaux ».

Article 24

L'assemblée générale informée de l'obligation d'approvisionner le fonds de travaux énoncé à l'article 14-2 de la loi du Juillet 1965, décide de fixer à 5 % en vue de faire face à des travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun.

Il sera procéder à des appels de fonds spéciaux pour ce plan épargne copropriété, en charges communes générales aux dates suivantes : 1^{er} des mois d'Avril, Juillet, Octobre 2020 et Janvier 2021.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. 36/69

Résolution n°5 : Désignation du Syndic (copie du contrat de gestion joint à la convocation).

Article 25

L'assemblée générale décide :

- De désigner comme Syndic de la copropriété 4 bis MEYERBEER : le CABINET TICHADOU pour une période de un an.
- Que dans l'hypothèse, ou la majorité ne serait pas atteinte et que le syndic soit obligé de convoquer une deuxième assemblée, cette mission sera prorogée jusqu'à la date de tenue de celle-ci.
- Que les honoraires de gestion courante du syndic sont fixés pour une période de 12 mois à la somme de 2 520 € TTC. La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat du syndic (pièce jointe), dont l'assemblée accepte les clauses et conditions et annexes concernant tant la communauté immobilière que chaque copropriétaire. Le syndic est expressément autorisé à percevoir directement auprès des copropriétaires concernés les honoraires, prévus à l'annexe, correspondant à toute prestation particulière qui lui serait demandée par ceux-ci ou qui résulterait d'obligations légales ou réglementaires. Les frais de mutation et le coût de l'état daté prévu par l'article 5 du Décret du 17 Mars 1967 pourront être recouverts par la copropriété à l'encontre du propriétaire du lot objet de la mutation, dont le compte pourra être directement débité par le syndic.
- De donner tout pouvoir au président de séance pour signer le contrat de syndic comprenant les honoraires et prestations particulières.

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires. 36/69

AM





Résolution n°6 : Renouvellement des membres du Conseil Syndical et durée.

Article 25

Rappel des anciens membres : Monsieur ANCEY, Monsieur AMSELLEM, Monsieur DAUPRAT et Madame CHASSAT.

Se représente en tant que membre du conseil syndical :
Monsieur ANCEY, Monsieur AMSELLEM et Madame CHASSAT

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires. 36/69

Résolution n°7 : Décision à prendre de procéder aux travaux de réfection d'une partie du collecteur EU entre le trottoir et les caves ou la création d'une rigole avec l'installation d'une pompe de relevage pour mettre fin aux inondations dans les sous-sols, devis SEP et GOIRAN joints.

Article 24

L'assemblée générale a voté un budget de 3.000 € pour effectuer ces travaux.
Ils seront financés par le Fonds ALUR
Un devis a été reçu de la société RC CONTRACTOR/AQUA ENERGY pour un montant de 2.997,50 € TTC.
Il a été demandé d'établir un devis concurrentiel qui sera remis aux membres du Conseil Syndical pour retenir la société.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. 36/69

Résolution n°7 bis : En cas de votre positif à la question N°7, vote concernant les honoraires correspondant au suivi administratif, financier et comptable des travaux (Art.24).

L'assemblée générale des copropriétaires après avoir discuté, suite au vote positif à la question N°7, accepte les honoraires du syndic s'élevant à 2,5 % HT du montant HT des travaux, et correspondant au suivi administratif, financier et comptable des travaux.

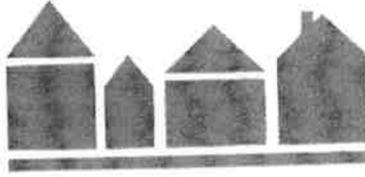
Cette résolution n'a pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n°8 : Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de la porte de la cuisine de la loge par une porte coupe-feu afin de sécuriser les containers poubelles, devis ADI joint, autre devis en attente.

Article 24

L'assemblée générale ne décide pas de procéder aux travaux de remplacement de la porte de la cuisine de la loge par une porte coupe-feu afin de sécuriser les containers poubelles.

Cette résolution est refusée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. 36/69



Résolution n°8 bis : En cas de vote positif à la question N°8, vote concernant les honoraires correspondants au suivi administratif, financier et comptable des travaux (Art.24).

L'assemblée générale des copropriétaires après avoir discuté, suite au vote positif à la question N°8, accepte les honoraires du syndic s'élevant à 2,5 % HT des travaux et correspondant au suivi administratif, financier et comptable des travaux.

Cette résolution est refusée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. 36/69

Résolution n°8 ter : Si le vote est positif est à la question N°8, décision à prendre de donner mission au conseil syndical de choisir l'entreprise qui effectuera les travaux (Art.25).

L'assemblée générale décide de donner mission au conseil syndical de choisir l'entreprise qui réalisera les travaux décidés à la question N°8.

Cette résolution est refusée à la majorité des copropriétaires. 36/69

Résolution n°9 : Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de l'opérateur de la porte de l'ascenseur, devis ELECTRO ALPES et ASUD joints.

Cette résolution ne concerne que les copropriétaires participant à la clé 003 : CHARGES ASCENSEUR (article 24)

L'assemblée générale décide de ne pas procéder aux travaux de remplacement de l'opérateur de la porte de l'ascenseur.

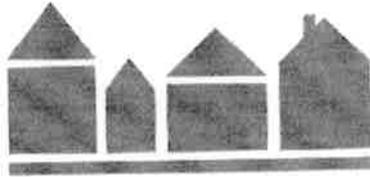
Cette résolution est refusée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. 36/69

Résolution n°9 bis : En cas de vote positif à la question n°9, vote concernant les honoraires correspondant au suivi administratif, financier et comptable des travaux (Art.24).

L'assemblée générale des copropriétaires après avoir discuté, suite au vote positif à la question N°9, accepte les honoraires du syndic s'élevant à 2,5 % HT des travaux et correspondant au suivi administratif, financier et comptable des travaux.

Cette résolution est refusée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. 36/69

[Signature]
5
↙



Résolution n°10 : Décision à prendre de procéder aux travaux de fermeture et sécurisation du local poulies de l'ascenseur, devis ELECTRO ALPES joint, autre devis en attente.

Cette résolution ne concerne que les copropriétaires participant à la clé 003 : CHARGES ASCENSEUR (article 24)

L'assemblée générale décide de procéder aux travaux de fermeture et sécurisation du local poulies de l'ascenseur, selon la proposition de ELECTRO ALPES pour un montant de 3.357,20 € HT qui seront financés par le budget de l'immeuble

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. 36/69

Résolution n°10 bis : En cas de vote positif à la question n°10, vote concernant les honoraires correspondant au suivi administratif, financier et comptable des travaux (Art.24).

L'assemblée générale des copropriétaires après avoir discuté, suite au vote positif à la question N°10, accepte les honoraires du syndic s'élevant à 2,5 % HT des travaux et correspondant au suivi administratif, financier et comptable des travaux.

Cette résolution n'a pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n°10 ter : Si le vote est positif est à la question N°10, décision à prendre de donner mission au conseil syndical de choisir l'entreprise qui effectuera les travaux (Art.25).

L'assemblée générale décide de donner mission au conseil syndical de choisir l'entreprise qui réalisera les travaux décidés à la question N°10.

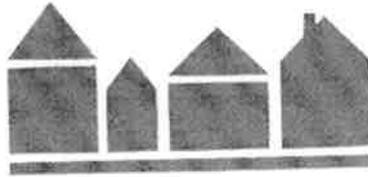
Cette résolution n'a pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n°11 : Décision à prendre de procéder à la réfection des peintures de l'entrée, de la loge et de la cuisine, devis GOFFIN joint, autre devis en attente.
Article 24

L'assemblée générale décide de ne pas procéder aux travaux de réfection des peintures de l'entrée, de la loge et de la cuisine.

Cette résolution est refusée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. 36/69

[Signature]
[Signature]



Résolution n°11 bis : En cas de vote positif à la question n°11, vote concernant les honoraires correspondant au suivi administratif, financier et comptable des travaux (Art.24).

L'assemblée générale des copropriétaires après avoir discuté, suite au vote positif à la question N°11, accepte les honoraires du syndic s'élevant à 2,5 % HT des travaux et correspondant au suivi administratif, financier et comptable des travaux.

Cette résolution est refusée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. 36/69

Résolution n°11 ter : Si le vote est positif est à la question N°11, décision à prendre de donner mission au conseil syndical de choisir l'entreprise qui effectuera les travaux (Art.25).

L'assemblée générale décide de donner mission au conseil syndical de choisir l'entreprise qui réalisera les travaux décidés à la question N°10.

Cette résolution est refusée à la majorité des copropriétaires. 36/69

Résolution n°12 : Décision à prendre de procéder aux travaux de réfection de la gaine courant faible du trottoir vers les caves, devis BPA et HEDHILL joints.

Article 24

L'assemblée générale décide de ne pas procéder aux travaux de réfection de la gaine courant faible du trottoir vers les caves.

Cette résolution est refusée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. 36/69

Résolution n°12 bis : en cas de vote positif à la question n°12, vote concernant les honoraires correspondant au suivi administratif, financier et comptable des travaux (Art.24).

L'assemblée générale des copropriétaires après avoir discuté, suite au vote positif à la question N°11, accepte les honoraires du syndic s'élevant à 2,5 % HT des travaux et correspondant au suivi administratif, financier et comptable des travaux.

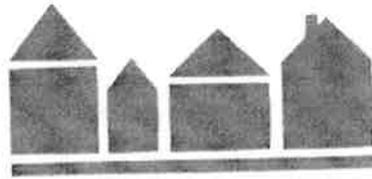
Cette résolution est refusée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. 36/69

Résolution n°12 ter : Si le vote est positif est à la question N°12, décision à prendre de donner mission au conseil syndical de choisir l'entreprise qui effectuera les travaux (Art.25).

L'assemblée générale décide de donner mission au conseil syndical de choisir l'entreprise qui réalisera les travaux décidés à la question N°10.

Cette résolution est refusée à la majorité des copropriétaires. 36/69

A handwritten signature in the bottom right corner, with a large, bold arrow pointing to the left, indicating a signature or approval.



Résolution n°13 : Décision à prendre de procéder aux travaux de ravalement de la façade sur rue, devis BPA et HEDHILI joints.

Article 24

L'assemblée générale décide de ne pas procéder aux travaux de ravalement de la façade sur rue et décide de reporter cette résolution à la prochaine Assemblée Générale et demande au Syndic de faire établir plusieurs devis

Cette résolution est refusée par l'unanimité des copropriétaires 36/69

Résolution n°13 bis : en cas de vote positif à la question n°13, vote concernant les honoraires correspondant au suivi administratif, financier et comptable des travaux (Art.24).

L'assemblée générale des copropriétaires après avoir discuté, suite au vote positif à la question N°11, accepte les honoraires du syndic s'élevant à 2,5 % HT des travaux et correspondant au suivi administratif, financier et comptable des travaux.

Cette résolution n'a pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n°13 ter : Si le vote est positif est à la question N°13, décision à prendre de donner mission au conseil syndical de choisir l'entreprise qui effectuera les travaux (Art.25).

L'assemblée générale décide de donner mission au conseil syndical de choisir l'entreprise qui réalisera les travaux décidés à la question N°10.

Cette résolution est refusée par la majorité des copropriétaires. 36/69

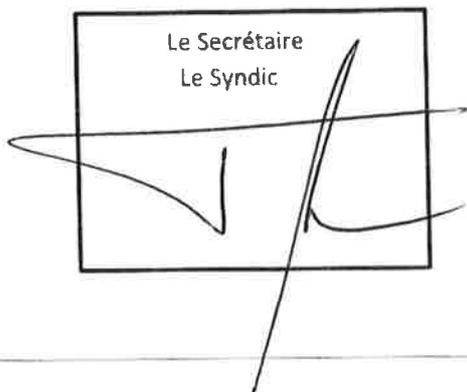
Résolution n°14 : Questions d'intérêt général et ne portant pas à voter.

Suite à l'affaissement du trottoir, toutes les gaines sont écrasées. Il est donc impossible de faire passer la fibre. Un courrier sera adressé à la mairie en ce sens.

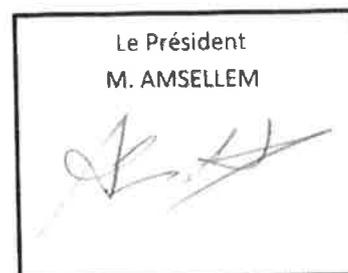
Un mail sera fait à Orange pour faire le point sur l'installation de la fibre.

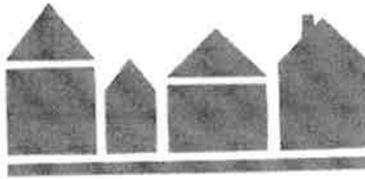
Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne prenant la parole, la séance est levée à 11h15.

Le Secrétaire
Le Syndic



Le Président
M. AMSELLEM





NOTA : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

Important : les cations 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa (art. 42 alinéa 2 de la loi du 01.01.86 complété par le décret du 01.01.86).

