**PRO AZUR IMMOBILIER**

**9, Rue de la Liberté 06000 NICE**

**TEL: 04.93.88.88.60**

**FAX : 04.93.88.19.55**

**RCS NICE 383 467 081 00014 - APE 6831Z**

**GARANTIE MONTE PASCHI BANQUE**

NICE, le (date de la Poste)

PROCES-VERBAL

DE L’ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DE LA C.I. 1 RUE DE LA PREFECTURE - 06300 NICE

régulièrement convoquée par son Syndic, le Cabinet PRO AZUR IMMOBILIER, chez Madame MAINDRET, 1 rue de la Préfecture, 1er étage, 06300 NICE, LE JEUDI 26 NOVEMBRE 2015 à 17H30.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

**RESOLUTION N° 1:**

**Désignation du (de la) Président(e) de Séance**:

Candidat(e) : Mme STRUGEN

Votent contre : néant.

Abstention : néant.

Votent pour : l’ensemble des Copropriétaires présents et représentés.

L’Assemblée Générale désigne, à l’unanimité, en qualité de Présidente de l’Assemblée Générale : Mme STRUGEN.

**RESOLUTION N°2 :**

**Désignation des Scrutateurs :**

Candidat(s) : Mr GHIS

Votent contre : néant.

Abstention : néant.

Votent pour : l’ensemble des Copropriétaires présents et représentés.

L’Assemblée Générale désigne, à l’unanimité, en qualité de scrutateur de l’Assemblée Générale : Mr GHIS.

**RESOLUTION N°3 :**

**Désignation du Secrétaire** :

Candidat : le Syndic

Votent contre : néant.

Abstention : néant.

Votent pour : l’ensemble des Copropriétaires présents et représentés.

L’Assemblée Générale désigne, à l’unanimité, en qualité de Secrétaire de l’Assemblée Générale : le Syndic.

Contrôle des pouvoirs et vérification de la feuille de présence :

Après émargement, il apparaît que 14 Copropriétaires sur 16 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 8770 / 10000es.

**Présents et représentés, totalisant 8770 / 10000es :**

SCI ANTOINE C/O Mme CHARGRASSE (1184), ASSOCIATION DIOCESAINE DE NICE (490), DI CARO (303), GHIS (1022), SCI JULIA C/O CABINET GRIMAZ (516), MAINDRET (1230), SCI MAYA lot 19 (470), SCI MAYA lots 18-27 (387), NOVELLI-FOURNET (880), PAITRE VIGNONE (458), PALLANCA (522), SAS PHOTOMATON (180), RINALDI (478), STRUGEN (650).

**Absents non-représentés, totalisant 1230 / 10000es :**

SCI PREFECTURE - Me DOMANOWICZ (418), SCI RUE DU LIEGE (812).

# La Séance est ouverte à 17H35.

**RESOLUTION N° 4 :**

**Procès-Verbal de l’A.G.O. du 11/12/2014:**

Dispense est faite au Syndic d’en donner lecture. Absence de toute action contradictoire dans le délai légal. Le texte de ce Procès-Verbal est donc versé sans modification au dossier de la Copropriété.

**RESOLUTION N° 5 :**

**Consultation des pièces de charges :**

Votent contre : néant.

Abstention : néant.

Votent pour : 8770 / 8770es.

L’Assemblée Générale, à l’unanimité, vote les deux mercredis qui précèderont l’Assemblée Générale de 9h00 à 12h00 ou sur rendez-vous.

**RESOLUTION N°6 :**

**Approbation des comptes de l’exercice du 01/07/2014 au 30/06/2015 :**

Votent contre : néant.

Abstention : néant.

Votent pour : 8770 / 8770es.

L’Assemblée Générale, à l’unanimité, approuve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de charges de l’exercice du 01/07/2014 au 30/06/2015.

**RESOLUTION N°7 :**

**Quitus de l’exercice du 01/07/2014 au 30/06/2015 :**

Votent contre : néant.

Abstention : néant.

Votent pour : 8770 / 8770es.

L’Assemblée Générale, à l’unanimité, donne quitus au Syndic, le Cabinet PRO AZUR IMMOBILIER, pour sa gestion de l’exercice du 01/07/2014 au 30/06/2015.

**RESOLUTION N° 8 :**

**Budget 2016/2017 :**

Votent contre : néant.

Abstention : néant.

Votent pour : 8770 / 8770es.

L'Assemblée Générale, à l’unanimité, approuve le budget prévisionnel 2016/2017, joint à la convocation, pour un montant de 20.000 €. L’Assemblée Générale approuve la répartition du budget en provisions trimestrielles les 1er juillet, 1er octobre, 1er janvier, 1er avril.

**RESOLUTION N° 9 :**

**Désignation du Conseil Syndical :**

Sont candidats : Mmes MAINDRET et STRUGEN

Mrs GHIS et PAITRE

Mme MAINDRET

Votent contre : néant.

Abstention : néant.

Votent pour : 8770 / 10000es.

L’Assemblée Générale désigne, à la majorité de l’article 25, en qualité de membre du Conseil Syndical : Mme MAINDRET.

Mme STRUGEN

Votent contre : néant.

Abstention : néant.

Votent pour : 8770 / 10000es.

L’Assemblée Générale désigne, à la majorité de l’article 25, en qualité de membre du Conseil Syndical : Mme STRUGEN.

Mr GHIS

Votent contre : néant.

Abstention : néant.

Votent pour : 8770 / 10000es.

L’Assemblée Générale désigne, à la majorité de l’article 25, en qualité de membre du Conseil Syndical : Mr GHIS.

Mr PAITRE-VIGNONE

Votent contre : néant.

Abstention : néant.

Votent pour : 8770 / 10000es.

L’Assemblée Générale désigne, à la majorité de l’article 25, en qualité de membre du Conseil Syndical : Mr PAITRE-VIGNONE.

Le Conseil Syndical est élu pour une durée d’un exercice qui se terminera lors de la tenue de l’Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la Copropriété arrêtés au 30/06/2016.

L’Assemblée Générale désigne, à l’unanimité, les membres du Conseil Syndical comme vérificateurs aux comptes.

**RESOLUTION N° 10 :**

**Désignation du Syndic:**

Votent contre : néant.

Abstention : néant.

Votent pour : 8770 / 10000es.

L’Assemblée Générale désigne, à la majorité de l’article 25, le Cabinet PRO AZUR IMMOBILIER, fixe la durée de son mandat pour un exercice soit jusqu’à la tenue de l’Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l’exercice arrêté le 30/06/2016.

Ses honoraires annuels sont fixés à 2.148 € TTC, selon contrat annexé à l’ordre du jour.

Mme STRUGEN est désignée pour signer le contrat.

**RESOLUTION N°11 :**

**Compte-rendu annuel de la mission du Conseil Syndical :**

(Résolution non soumise au vote)

**RESOLUTION N°12 :**

**Seuils financiers :**

Votent contre : néant.

Abstention : néant.

Votent pour : 8770 / 8770es.

L’Assemblée Générale décide, à l’unanimité, de fixer à 500 € H.T. le montant des marchés et contrats de fournitures, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le Syndic est obligatoire.

L’Assemblée Générale décide, à l’unanimité, de fixer à 500 € H.T. le montant à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

**RESOLUTION N° 13 :**

**Réserve de trésorerie:**

Votent contre : SCI ANTOINE (1184es)

SCI MAYA (470 + 387es), soit au total 2041/10000es.

Abstention : néant.

Votent pour : 6729 / 10000es.

L'Assemblée Générale, à la majorité requise, vote la création d’une réserve permanente de trésorerie pour un montant de : 3.000 €.

Modalités des appels de fonds : 50% le 01/01/2016

50% le 01/04/2016

**RESOLUTION N° 14 :**

**Contrat d’archivage:**

Votent contre : SCI ANTOINE (1184es).

Abstention : néant.

Votent pour : 7586 / 10000es.

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications du Syndic, refuse, à la majorité de l’article 25, en application de l’article 18-2 de la loi du 10/07/1965, modifiée par la loi A.L.U.R. du 24/03/2014 de souscrire un contrat d’archivage avec la Société PRO ARCHIVES pour un montant de 3,95 € HT soit 4,74 € TTC, par lot et par an.

**RESOLUTION N° 15 :**

**Amiante:**

Information du Syndic sur le résultat des recherches d’amiante dans les parties communes.

(Résolution non soumise au vote).

**RESOLUTION N° 16 :**

**Réseau des eaux usées:**

Information du Syndic sur les engorgements de la descente des eaux pluviales/eaux usées au niveau du balcon du 3e étage.

Origine des engorgements, solutions.

(Résolution non soumise au vote).

**RESOLUTION N° 17 :**

**Ascenseur:**

1)Information du Syndic sur le résultat du contrôle quinquennal effectué par DEKRA le 19/06/2015.

2) Vote sur clé ascenseur : présents et représentés 10000 / 10000es

Votent contre : néant.

Abstention : néant.

Votent pour : 10000 / 10000es.

L’Assemblée Générale, à l’unanimité, ne vote pas les travaux d’amélioration pour la sécurité et le fonctionnement de la cabine ascenseur.

**RESOLUTION N° 18 :**

**D.D.E. local PHOTOMATON:**

Votent contre : néant.

Abstention : néant.

Votent pour : 8770 / 8770es.

L'Assemblée Générale, à l’unanimité, donne mandat au Syndic pour faire faire des devis de reprises de maçonnerie sur la terrasse.

**RESOLUTION N° 19 :**

**Courriers de Mr et Mme GHIS:**

Votent contre : Mmes, Mrs STRUGEN (650), SCI ANTOINE (1184), MAINDRET (1230),   
DI CARO (303), ASSOCIATION DIOCESAINE DE NICE (490), NOVELLI-FOURNET (880), SCI MAYA (470 + 387), soit au total 5594 / 10000es.

Abstention : Mr PAITRE-VIGNONE (458), SCI JULIA (516), SAS PHOTOMATON (180), au total 1154 / 10000es.

Votent pour : Mmes, Mrs GHIS (1022), RINALDI (478), PALLANCA (522), soit au total   
2022 / 10000es.

L'Assemblée Générale, à la majorité requise, ne donne pas suite à la demande de Mr et Mme GHIS dans la mesure où le WC sanibroyeur ne créé pas de nuisances.

**RESOLUTION N° 20 :**

**Réfection cage d’escalier:**

Votent contre : néant.

Abstention : néant.

Votent pour : 8770 / 8770es.

L'Assemblée Générale, à l’unanimité, ne vote pas la réfection du hall et de la cage d’escalier de l’immeuble.

**RESOLUTION N° 21 :**

**Honoraires Syndic pour le suivi comptable et administratif des travaux:**

Sans objet.

**RESOLUTION N° 22 :**

**Accessibilité des parties communes:**

Votent contre : néant.

Abstention : SCI MAYA (470 + 387), soit au total 857 / 10000es.

Votent pour : 7913 / 10000es.

L'Assemblée Générale, à la majorité de l’article 25, refuse de faire les travaux d’accessibilité dans les parties communes, compte-tenu de la disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leur coût et également en raison de certaines impossibilités techniques.

**RESOLUTION N° 23 :**

**Fibre optique ORANGE:**

Votent contre : Mr DI CARO (303).

Abstention : néant.

Votent pour : 8467 / 10000es.

Décision à prendre, en application de la loi n° 2008-776 du 04/08/2008, relative à la modernisation de l'économie.

L'Assemblée générale, à la majorité de l’article 25, autorise les opérateurs FTTH bénéficiaires de la mutualisation de la fibre optique, à implanter à leurs frais (article 25.33-6 du Code des Communications électriques des Postes et Télécommunications) un réseau de fibre optique composé d'un boîtier en bas d'immeuble dénommé "point de raccordement immeuble", des points de branchement en étages, des raccordements horizontaux et d'une fibre optique en partie verticale utilisant les gaines et passages existants ou les passages créés après réalisation des travaux nécessaires autorisés.

L'implantation de ce réseau interne sera réalisée selon les normes en vigueur et en application des règles de l'art.

Le réseau fibre optique appartiendra à ORANGE et sera mutualisable avec d'autres opérateurs de service de très haut débit FTTH qui en feront la demande; cette installation sera réalisée après information des Copropriétaires, de la date prévisible des travaux sous réserve de sa faisabilité technique.

L'Assemblée autorise le Syndic pour signer un protocole d'accord avec ORANGE.

**RESOLUTION N° 24 :**

**Questions diverses:**

(Résolution non soumise au vote)

Les Copropriétaires sont mécontents des prestations de l’entreprise de nettoyage (P.E.F.). Le Syndic la mettra en demeure d’améliorer sensiblement son travail.

L’ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h35.

# LA PRESIDENTE LE SCRUTATEUR

(signature sur l’original) (signature sur l’original)

**LE SECRETAIRE**

(signature sur l’original)

**NOTIFICATION DE LA DECISION**:

*L’original du Procès-Verbal est conservé dans les minutes et a été signé par le Président, les Scrutateurs et le Secrétaire de séance.*

*Conformément à l’article 42.2 de la Loi du 10 juillet 1965, modifié par l’article 14 de la Loi du 31 décembre 1985 :*

*« les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales, doivent à peine de d’échéance, 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. »*

*De même, l’article 18 du Décret du 17 mars 1967, précise :*

« le délai prévu à l’article 42 (alinéa 2) de la Loi du 10 juillet 1965 », pour contester les décisions de l’Assemblée Générale, court à compter de la notification de la décision, à chacun des Copropriétaires opposants ou défaillants. »