



PROCES VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DES COPROPRIETAIRES
Du 19 Février 2020

RECOMMANDEE AR

SDC 7 MASSENET
7 rue Massenet
06000 NICE

Le 19 Février 2020 à 15h, les copropriétaires de la résidence 7 MASSENET, sise 7 rue Massenet à Nice, se sont réunis dans la salle de l'Hôtel Riviera, à effet de délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la convocation.

La feuille de présence émarginée par chaque copropriétaire ou son mandataire fait ressortir 3 740^e/ 10 000^e présents ou représentés.

Sont présents : 983^e/ 10 000^e

AUTOMOBILE CLUB (31), FERRARI BELLONI (421), ROJTMAN (531)

Sont représentés : 2 757^e/ 10 000^e

BOSCARINO (421), COUDERT (421), DE GOTZEN (226), DELLUPI (621), GAMBA (421), LINDLOF (421), NEVEU (226)

Sont absents : 6 260^e/ 10 000^e

SCI ACTIS (151), AIT ALLAOUA BELAID (221), ANDERSEN (226), ANDREANI (221), BOULANGE (226), SCI CAMLY (421), CISCATO (226), CLICQUE (431), COVINI (420), DUPONT NIVET (226), FAURE (421), FERRARI SILVIO (421), GAZZOLA TOGNON (221), IND GIGANTE C/O AA GESTION (423), GISON (226), MARCHETTI (226), IND ROJTMAN P. ET L. (2), ROMAGNAN CATHERINE (226), ROMAGNAN GEORGES (224), ROMBOUTS (872), ROUCAYROL (3), SARTOR (226)

Après vérifications de la feuille de présence émarginée par chaque copropriétaire ou son mandataire, le quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer valablement au titre des articles :

- 24 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par celle du 31 décembre 1985.
- 25 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par celle du 31 décembre 1985.
- 26 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par celle du 31 décembre 1985.
- Unanimité

Résolution n°1	Désignation du président de séance – Art. 24 <i>L'Assemblée Générale désigne en qualité de président de séance M. FERRARI BELLONI.</i>
	Designazione del presidente di seduta – Art. 24 <i>L'Assemblea Generale nomina il signor FERRARI BELLONI presidente dell'Assemblea.</i>
	<i>Pour : 3 740^e/ 3 740^e</i> AUTOMOBILE CLUB (31), FERRARI BELLONI (421), ROJTMAN (531), BOSCARINO (421), COUDERT (421), DE GOTZEN (226), DELLUPI (621), GAMBA (421), LINDLOF (421), NEVEU (226) <i>Contre : 0^e/ 3 740^e</i> <i>Abstention : 0^e/ 3 740^e</i> <i>La résolution est adoptée à la majorité requise.</i>
Résolution n°2	Désignation des scrutateurs – Art. 24 <i>L'Assemblée Générale désigne en qualité de scrutateur M. ROJTMAN.</i>
	Designazione degli scrutatori – Art. 24 <i>L'Assemblea Generale nomina il signor ROJTMAN come scrutatore.</i>
	<i>Pour : 3 740^e/ 3 740^e</i> AUTOMOBILE CLUB (31), FERRARI BELLONI (421), ROJTMAN (531), BOSCARINO (421), COUDERT (421), DE GOTZEN (226), DELLUPI (621), GAMBA (421), LINDLOF (421), NEVEU (226) <i>Contre : 0^e/ 3 740^e</i> <i>Abstention : 0^e/ 3 740^e</i> <i>La résolution est adoptée à la majorité requise.</i>
Résolution n°3	Désignation du secrétaire de séance – Art. 24 <i>L'Assemblée Générale désigne en qualité de secrétaire de séance M. HANOUNE.</i>
	Designazione del segretario di seduta – Art. 24 <i>L'Assemblea Generale nomina il signor HANOUNE come segretario di seduta.</i>
	<i>Pour : 3 740^e/ 3 740^e</i> AUTOMOBILE CLUB (31), FERRARI BELLONI (421), ROJTMAN (531), BOSCARINO (421), COUDERT (421), DE GOTZEN (226), DELLUPI (621), GAMBA (421), LINDLOF (421), NEVEU (226) <i>Contre : 0^e/ 3 740^e</i> <i>Abstention : 0^e/ 3 740^e</i> <i>La résolution est adoptée à la majorité requise.</i>

<p>Résolution n°4</p>	<p>Approbation des comptes de l'exercice 2017-2018 tenus par le Cabinet DALPOZZO et régularisés par le CABINET CENTRAL GESTION – Art. 24</p> <p><i>Après vérification par les membres du Conseil Syndical, l'Assemblée Générale des copropriétaires, ayant pris connaissance du compte des recettes et des dépenses de l'exercice du 01.10.2017 au 30.09.2018 et de la situation financière au 30.09.2018 pour 55224.01€ et de manière générale de l'ensemble des documents et annexes obligatoires adressés à chaque copropriétaire et repris en assemblée, approuve les comptes en l'état et répartition dudit exercice et se réserve le droit d'assigner l'ancien syndic ou la Responsabilité Civile Professionnelle en réparation des dommages du Cabinet DALPOZZO.</i></p> <hr/> <p>Approvazione del bilancio per l'esercizio 2017-2018 dell'amministratore DALPOZZO e regolarizzato dal CABINET CENTRAL GESTION - Art. 24</p> <p><i>Dopo la verifica da parte dei membri del Consiglio sindacale, l'Assemblea Generale dei comproprietari, preso atto dei conti delle entrate e delle uscite dell'esercizio dal 01.10.2017 al 30.09.2018 e della situazione finanziaria al 30.09.2018 per un importo di 55224.01 euro e in modo generale di tutti i documenti allegati obbligatori inviati a ciascun comproprietario e ripresi in assemblea, approva i conti così come sono stati redatti e la ripartizione del suddetto esercizio e si riserva il diritto di assegnare l'ex amministratore o la Responsabilità Civile Professionale per il risarcimento dei danni provocati dallo Studio DALPOZZO.</i></p> <hr/> <p><i>Pour : 2 862^e/ 3 740^e FERRARI BELLONI (421), ROJTMAN (531), BOSCARINO (421), COUDERT (421), GAMBA (421), LINDLOF (421), NEVEU (226) Contre : 847^e/ 3 740^e DE GOTZEN (226), DELLUPI (621) Abstention : 31^e/ 3 740^e AUTOMOBILE CLUB (31)</i></p> <p>La résolution est adoptée à la majorité requise.</p>
<p>Résolution n°5</p>	<p>Approbation des comptes de l'exercice 2018-2019 – Art. 24</p> <p><i>Après vérification par les membres du Conseil Syndical, l'Assemblée Générale des copropriétaires, ayant pris connaissance du compte des recettes et des dépenses de l'exercice du 01.10.2018 au 30.09.2019 et de la situation financière au 30.09.2019 pour 50226.31€ et de manière générale de l'ensemble des documents et annexes obligatoires adressés à chaque copropriétaire et repris en assemblée, approuve les comptes en l'état et répartition dudit exercice et se réserve le droit d'assigner l'ancien syndic ou la Responsabilité Civile Professionnelle en réparation des dommages du Cabinet DALPOZZO.</i></p> <hr/> <p>Approvazione del bilancio per l'esercizio 2018-2019 - Art. 24</p> <p><i>Dopo la verifica da parte dei membri del Consiglio sindacale, l'Assemblea Generale dei comproprietari, preso atto dei conti delle entrate e delle uscite dell'esercizio dal 01.10.2018 al 30.09.2019 e della situazione finanziaria al 30.09.2019 per un importo di 50226.31 euro e in modo generale di tutti i documenti allegati obbligatori inviati a ciascun comproprietario e ripresi in assemblea, approva i conti così come sono stati redatti e la ripartizione del suddetto esercizio e si riserva il diritto di assegnare l'ex amministratore o la Responsabilità Civile Professionale per il risarcimento dei danni provocati dallo Studio DALPOZZO.</i></p>

	<p><i>Pour</i> : 2 862^e/ 3 740^e FERRARI BELLONI (421), ROJTMAN (531), BOSCARINO (421), COUDERT (421), GAMBA (421), LINDLOF (421), NEVEU (226) <i>Contre</i> : 847^e/ 3 740^e DE GOTZEN (226), DELLUPI (621) <i>Abstention</i> : 31^e/ 3 740^e AUTOMOBILE CLUB (31)</p> <p><i>La résolution est adoptée à la majorité requise.</i></p>
Résolution n°6	<p>Quitus donné au syndic CABINET CENTRAL GESTION pour sa gestion pour l'exercice du 18.06.2019 au 30.09.2019 – Art. 24</p> <p><i>L'Assemblée Générale donne quitus au CABINET CENTRAL GESTION pour sa gestion pour l'exercice du 18.06.2019 au 30.09.2019.</i></p> <p>Discarico conferito all'amministratore CABINET CENTRAL GESTION per la gestione dell'esercizio dal 18.06.2019 al 30.09.2019 - Art. 24</p> <p><i>L'Assemblea Generale discarica lo studio CABINET CENTRAL GESTION per la gestione dell'esercizio dal 18.06.2019 al 30.09.2019.</i></p> <p><i>Pour</i> : 2 893^e/ 3 740^e AUTOMOBILE CLUB (31), FERRARI BELLONI (421), ROJTMAN (531), BOSCARINO (421), COUDERT (421), GAMBA (421), LINDLOF (421), NEVEU (226) <i>Contre</i> : 226^e/ 3 740^e DE GOTZEN (226) <i>Abstention</i> : 621^e/ 3 740^e DELLUPI (621)</p> <p><i>La résolution est adoptée à la majorité requise.</i></p>
Résolution n°7	<p>Renouvellement du contrat de syndic CABINET CENTRAL GESTION – Art. 25-1</p> <p><i>L'Assemblée Générale renouvelle le contrat du CABINET CENTRAL GESTION pour une durée de 16 mois jusqu'au 30.06.2021.</i></p> <p>Rinnovo del contratto dell'amministratore dello studio CABINET CENTRAL GESTION - Art. 25</p> <p><i>L'Assemblea Generale rinnova il contratto dello studio CABINET CENTRAL GESTION per un periodo di 16 mesi fino al 30.06.2021.</i></p> <p><i>Pour</i> : 3 119^e/ 3 740^e AUTOMOBILE CLUB (31), FERRARI BELLONI (421), ROJTMAN (531), BOSCARINO (421), COUDERT (421), DE GOTZEN (226), GAMBA (421), LINDLOF (421), NEVEU (226) <i>Contre</i> : 621^e/ 3 740^e DELLUPI (621) <i>Abstention</i> : 0^e/ 3 740^e</p> <p><i>La résolution est adoptée à la majorité requise.</i></p>

<p>Résolution n°8</p>	<p>Renouvellement des membres du Conseil Syndical – Art. 24</p> <p><i>Se présentent : Mme DE GOTZEN, M. FERRARI BELLONI, M. ROJTMAN</i> <i>Sont élus : Mme DE GOTZEN, M. FERRARI BELLONI, M. ROJTMAN</i> <i>Pour une durée de 16 mois jusqu'au 30.06.2021.</i></p> <hr/> <p>Rinnovo dei membri del Consiglio Sindacale - Art. 24</p> <p><i>Si presenta: la signora DE GOTZEN, il signor FERRARI BELLONI, il signor ROJTMAN</i> <i>Sono stati eletti: la signora DE GOTZEN, il signor FERRARI BELLONI, il signor ROJTMAN</i> <i>Per un periodo di 16 mesi fino al 30.06.2021.</i></p> <hr/> <p><i>Pour : 3 740^e/ 3 740^e</i> AUTOMOBILE CLUB (31), FERRARI BELLONI (421), ROJTMAN (531), BOSCARINO (421), COUDERT (421), DE GOTZEN (226), DELLUPI (621), GAMBA (421), LINDLOF (421), NEVEU (226) <i>Contre : 0^e/ 3 740^e</i> <i>Abstention : 0^e/ 3 740^e</i></p> <p>La résolution est adoptée à la majorité requise.</p>
<p>Résolution n°9</p>	<p>Approbation du budget de fonctionnement pour l'exercice du 01.10.2020 au 30.09.2021 pour un montant de 55 000€ après consultation du Conseil Syndical avec 4 appels de fonds de 13 750€ – Art. 24</p> <p><i>L'Assemblée Générale approuve le budget de fonctionnement prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget détaillé par poste de dépenses a été élaboré par le syndic sur les directives du Conseil Syndical pour l'exercice du 01.10.2020 au 30.09.2021 arrêté à la somme de 55 000€ et sera appelée suivant les modalités suivantes : 4 appels de fonds trimestriels de 25% (13 750€) exigibles les 01.10.2020, 01.01.2021, 01.04.2021 et 01.07.2021.</i></p> <hr/> <p>Approvazione del previsionale dal 01.10.2020 al 30.09.2021 per un importo di 55.000 euro previa consultazione del Consiglio sindacale con 4 richieste di fondi pari a 13.750 euro - Art. 24</p> <p><i>L'Assemblea Generale approva il previsionale allegato alla presente convocazione. Il budget dettagliato per tipo di spesa è stato redatto dall'amministratore sulle direttive del Consiglio sindacale per l'esercizio dal 01.10.2020 al 30.09.2021 fissato a un importo di 55.000 euro e sarà richiesto come segue: 4 richieste di fondi trimestrali di 25% (13.750€) pagabili il 01.10.2020, 01.01.2021, 01.04.2021 e 01.07.2021.</i></p> <hr/> <p><i>Pour : 2 893^e/ 3 740^e</i> AUTOMOBILE CLUB (31), FERRARI BELLONI (421), ROJTMAN (531), BOSCARINO (421), COUDERT (421), GAMBA (421), LINDLOF (421), NEVEU (226) <i>Contre : 226^e/ 3 740^e</i> DE GOTZEN (226) <i>Abstention : 621^e/ 3 740^e</i> DELLUPI (621)</p> <p>La résolution est adoptée à la majorité requise.</p>

Résolution n°10	Travaux de réfection des parties communes – Art. 24 <i>L'Assemblée Générale décide de valider les travaux de réfection des parties communes.</i>
	Lavori di riparazione delle aree comuni - Art. 24 <i>L'Assemblea Generale decide di convalidare i lavori di riparazione delle aree comuni.</i>
	<i>Pour : 0°/ 3 740°</i> <i>Contre : 3 740°/ 3 740°</i> AUTOMOBILE CLUB (31), FERRARI BELLONI (421), ROJTMAN (531), BOSCARINO (421), COUDERT (421), DE GOTZEN (226), DELLUPI (621), GAMBA (421), LINDLOF (421), NEVEU (226) <i>Abstention : 0°/ 3 740°</i> <i>La résolution est <u>refusée</u> à la majorité requise.</i> <i>L'Assemblée Générale décide de repousser cette résolution à une Assemblée Générale ultérieure.</i>
Résolution n°11	Travaux de sécurité et de fonctionnement de l'ascenseur suite au rapport de l'APAVE joint – Art. 24 <i>L'Assemblée Générale décide la validation des travaux de sécurité et de fonctionnement de l'ascenseur suite au rapport de l'APAVE et valide donc le devis d'ILEX ASCENSEURS.</i> <i>L'Assemblée Générale autorise le syndic à générer un appel de fonds de 24 927.20 € en trois appels selon le calendrier suivant : 1/3 le 01.03.2020, 1/3 le 01.04.2020 et 1/3 le 01.05.2020.</i>
	Lavori di sicurezza e di funzionamento dell'ascensore secondo il rapporto APAVE allegato - Art. 24 <i>L'Assemblea Generale decide di convalidare i lavori di sicurezza e di funzionamento dell'ascensore a seguito del rapporto dell'APAVE e quindi di convalidare il preventivo di ILEX ASCENSEURS.</i> <i>L'Assemblea Generale autorizza l'amministratore a generare una richiesta di fondi di un totale di 24 927,20 euro in tre rate secondo il seguente calendario: 1/3 il 01.03.2020, 1/3 il 01.04.2020 e 1/3 il 01.05.2020.</i>
	<i>Pour : 2 441°/ 3 740°</i> ROJTMAN (531), BOSCARINO (421), COUDERT (421), GAMBA (421), LINDLOF (421), NEVEU (226) <i>Contre : 847°/ 3 740°</i> DELLUPI (621), DE GOTZEN (226) <i>Abstention : 452°/ 3 740°</i> FERRARI BELLONI (421), AUTOMOBILE CLUB (31) <i>La résolution est adoptée à la majorité requise.</i>

Résolution n°12	Paiement de la note d'honoraires de l'avocat – Art. 24 <i>L'Assemblée Générale décide le paiement de la note d'honoraires de l'avocat. L'Assemblée Générale autorise le syndic à générer un appel de fonds de 600€ le 01.04.2020 en totalité.</i>
	Pagamento della fattura dell'avvocato - Art. 24 <i>L'Assemblea Generale decide di pagare gli onorari dell'avvocato. L'Assemblea Generale autorizza l'amministratore a generare una richiesta di fondi per l'intero ammontare di 600 euro il 01.04.2020.</i>
	<i>Pour : 3 740^e / 3 740^e AUTOMOBILE CLUB (31), FERRARI BELLONI (421), ROJTMAN (531), BOSCARINO (421), COUDERT (421), DE GOTZEN (226), DELLUPI (621), GAMBA (421), LINDLOF (421), NEVEU (226) Contre : 0^e / 3 740^e Abstention : 0^e / 3 740^e</i> <i>La résolution est adoptée à la majorité requise.</i>

L'ordre du jour étant entièrement débattu la séance est levée à 16h57.

Suivent les signatures des Présidents de séance, Scrutateurs et Secrétaire de séance.

Art. 42 – Loi du 10 juillet 1965

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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 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.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25.



Palais Nadaud - 24, Avenue Georges Clemenceau – BP 1611 – 06011 NICE CEDEX 1
www.cabinetcentral.fr – 04.93.04.08.70 – cabinetcentralgestion@gmail.com
Garantie CEGC - Carte Professionnelle n°CPI 0605 2016 000 004 671 - RCS n°751 754 268