

Cabinet Nardi Jean Jaurès

ADMINISTRATEUR DE BIENS : F. VAUDOIS

BUREAUX : 11 RUE GUBERNATIS – 06048 NICE Cedex 1

COMPTABILITE : 04.92.47 71 40 – LOCATION ET GESTION LOCATIVE : 04 92 47 71 43 – VENTES : 04 92 47 71 47

www.cabinetnardi.com

PROCES VERBAL ASSEMBLEE Ordinaire DU 25/09/2024

Syndicat des Copropriétaires

19, RUE GUBERNATIS

06000 NICE

N/Réf. : 503/AG8275/25092024/ABD/EM

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 25/09/2024

L'an deux mille vingt-quatre,
le vingt-cinq septembre à 18h00,
les copropriétaires de la Résidence **GUBERNATIS 19** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic, se sont réunis en assemblée générale aux Bureaux du Syndic, 2^e étage 11 rue Gubernatis 06000 Nice.

RESOLUTION 1 : Election du bureau de séance composé d'un Président, de scrutateurs et d'un secrétaire

RESOLUTION 2 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

RESOLUTION 3 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2023

RESOLUTION 4 : Approbation du budget prévisionnel, exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

RESOLUTION 5 : Désignation du Syndic

RESOLUTION 6 : Décision de maintien d'un compte bancaire séparé

RESOLUTION 7 : Désignation des membres du Conseil Syndical

RESOLUTION 8 : Décision de mise en œuvre et définition des modalités d'application de l'article 14.2 de la loi n° 65-557 du 10.07.1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

RESOLUTION 9 : Décision de procéder à la remise en état de la partie extérieure de l'entrée de l'immeuble

RESOLUTION 9.1 : Principe des travaux

RESOLUTION 9.2 : Honoraires

RESOLUTION 9.3 : Maîtrise d'œuvre - Contrôle technique - Coordonateur SPS

RESOLUTION 9.4 : Assurance Dommage Ouvrage

RESOLUTION 10 : INFORMATION (ne donnant pas lieu à un vote)

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale élit son Président et procède à la composition du bureau :

au poste de Président de séance :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 723 / 723 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 723 / 723 tantièmes.

au poste de 1^{er} Scrutateur :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 723 / 723 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 723 / 723 tantièmes.

au poste de 2^d Scrutateur :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 723 / 723 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 723 / 723 tantièmes.

Candidature de M. VAUDOIS au poste de Secrétaire de séance :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 723 / 723 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 723 / 723 tantièmes.

Après ouverture de la séance à 18 Heures 15, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Présents et représentés	7 copropriétaires	Représentant	723 / 1000 tantièmes
Dont votant par correspondance	1 copropriétaire	Représentant	136 / 1000 tantièmes
Absents	4 copropriétaires	Représentant	277 / 1000 tantièmes

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

RESOLUTION 2 :**Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023**

Les comptes ont été vérifiés par les vérificateurs aux comptes régulièrement convoqués par le Syndic.
Toutes les pièces comptables ont été contrôlées et certifiées conformes aux écritures passées.

L'Assemblée Générale approuve sans réserve : en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, comptes qui ont été adressés à chaque propriétaire.

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 723 / 723 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 723 / 723 tantièmes.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

RESOLUTION 2 :**Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023**

Les comptes ont été vérifiés par les vérificateurs aux comptes régulièrement convoqués par le Syndic.
Toutes les pièces comptables ont été contrôlées et certifiées conformes aux écritures passées.

L'Assemblée Générale approuve sans réserve : en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, comptes qui ont été adressés à chaque propriétaire.

Le compte d'attente COGEDIM sera apuré lors des comptes 2024.

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 723 / 723 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 723 / 723 tantièmes.

RESOLUTION 3 :**Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2023**

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice clos au 31/12/2023.

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 723 / 723 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 723 / 723 tantièmes.

RESOLUTION 4 :**Approbation du budget prévisionnel, exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025**

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses élaboré par le Syndic, pour l'exercice 01/01/2025 au 31/12/2025 arrêté à la somme de 21400,00 Euros.

L'Assemblée Générale reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente Assemblée.

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 723 / 723 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 723 / 723 tantièmes.

RESOLUTION 5 :**Désignation du Syndic**

L'Assemblée Générale désigne comme Syndic la SARL NARDI JEAN JAURES représentée par l'un de ses gérants titulaire de la carte professionnelle de gestion immobilière n° CPI 0605 2016 000 010 032 délivrée le 08/07/2016 par la CCI de France avec garantie financière souscrite auprès de GALIAN.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état, et l'ensemble des autres prestations particulières ou occasionnelles prévues au contrat seront révisées chaque année le 1^{er} Janvier en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (I.R.L) du 2^{ème} trimestre.

Le présent contrat est conclu pour une durée de 15 mois.

L'Assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 723 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 723 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 6 :**Décision de maintien d'un compte bancaire séparé**

- L'Assemblée Générale décide que les fonds du syndicat seront versés sur un compte bancaire séparé au nom du syndicat de copropriété ouvert auprès du CREDIT MUTUEL Nice République.

- L'Assemblée Générale autorise le Syndic à solliciter un découvert limité à la somme de 0 €.

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 723 / 723 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 723 / 723 tantièmes.

RESOLUTION 7 :**Désignation des membres du Conseil Syndical**

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 723 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 723 / 1000 tantièmes.

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 723 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 723 / 1000 tantièmes.

Candidature de M. AOUIZERAT

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 723 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 723 / 1000 tantièmes.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de Copropriété et/ou aux dispositions de l'article 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce, pour une durée de 15 mois :

_____; AOUIZERAT

RESOLUTION 8 :**Décision de mise en œuvre et définition des modalités d'application de l'article 14.2 de la loi n° 65-557 du 10.07.1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

Décision de mise en œuvre et définition des modalités d'application de l'article 14.2 de la loi n° 65-557 du 10.07.1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ci-après reproduit :

Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

L'Assemblée Générale décide d'appeler la somme de 5 % du budget conformément aux dispositions de l'Art 14.2 de la Loi du 10.07.1965.

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 723 / 723 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 723 / 723 tantièmes.

RESOLUTION 9 :**Décision de procéder à la remise en état de la partie extérieure de l'entrée de l'immeuble****RESOLUTION 9.1 : Principe des travaux**

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré,

décide d'effectuer les travaux suivants :

- remise en état de la partie extérieure de l'entrée de l'immeuble y compris sous bassement porte fer

examine et soumet au vote les propositions suivantes :

- entreprise DIB.....devis ci-joint
- entreprise NCP.....devis ci-joint

retient la proposition présentée par l'entreprise DIB prévue pour un montant de 1 500 € TTC.

précise que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférant seront répartis :

Sur la base des tantièmes de charges générales

autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- date 01.10.2024
- montant : 1500 € sur Fonds de travaux ALUR

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 723 / 723 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 723 / 723 tantièmes.

RESOLUTION 9.2 : Honoraires

Conformément à l'Article 18.1 A de la loi du 10.07.1965, l'Assemblée Générale confirme que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution votée ci-dessus, s'élèvent à 3 % HT des travaux HT.

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 723 / 723 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 723 / 723 tantièmes.

RESOLUTION 10 :

INFORMATION (ne donnant pas lieu à un vote)

- Le Syndic rappelle les dispositions de l'article 9-1 de la loi ALUR, qui fait désormais obligation depuis le 24 mars 2014 à chaque copropriétaire d'assurer sa responsabilité civile en qualité d'occupant ou de non occupant.

Les copropriétaires sont également informés de la forte probabilité de voir le contrat de la copropriété grevé d'une franchise au contrat collectif d'assurance, franchise qui est imputable financièrement au copropriétaire responsable d'un sinistre, cela inclus les frais de recherche de fuite et de remise en état.

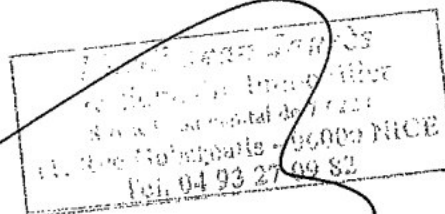
Les copropriétaires sont donc invités à se rapprocher sans tarder de leur assureur habituel pour vérifier que leur contrat est adapté à la situation et le cas échéant souscrire un contrat adapté.

- Le Syndic attire l'attention des Copropriétaires sur la nécessité d'être extrêmement vigilant à surveiller l'état des façades et de lui signaler toute fissuration, tout décollement, et en général toute anomalie au niveau des façades, et ce afin d'éviter tout risque de chute d'éléments de façade sur la voie.
- Le Syndic rappelle également qu'il est absolument indispensable que chacun veille à entretenir régulièrement les évacuations d'eau, et à vérifier très soigneusement les gouttières et les zones qui pourraient être vues des fenêtres ou des balcons et qui ne seraient pas visibles depuis la rue, et ce afin de pouvoir au mieux prendre les mesures appropriées.

[illegible]

LE PRESIDENT : LE 1^{er} SCRUTATEUR : LE 2nd SCRUTATEUR :

PHOTOCOPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL.



Cabinet Nardi Jean Jaurès

ADMINISTRATEUR DE BIENS : F. VAUDOIS

BUREAUX : 11 RUE GUBERNATIS - 06048 NICE Cedex 1

COMPTABILITE : 04.92.47 71 40 - LOCATION ET GESTION LOCATIVE : 04 92 47 71 43 - VENTES : 04 92 47 71 47

www.cabinetnardi.com

ADHÉRENT FNAIM N° 100760 W - CAISSE DE GARANTIE GALIAN ASSURANCES, 89, RUE DE LA BOÉTIE - 75008 PARIS 8 - CARTE PROFESSIONNELLE N° CPI 0605 2016 000 01
DELIVREE PAR LA CCI NICE COTE D'AZUR - GARANTIE FINANCIERE GALIAN ASSURANCES 3 420 000 € - CODE APE : 6832 A
SARL AU CAPITAL DE 7500€ - R.C. NICE 2004 B 01199 - SIRET 477 819 049 00024 - ORIAS : 17000129

C0001

PROVISIONS N° 02

Copropriété : GUBERNATIS 19
06000 NICE

Gestionnaire : M. Frédéric VAUDOIS
04.93.27.09.82

Nice, le 18/03/2025

Page 1 / 2

Modification du décret du 17/03/1967. "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° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa 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"

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
15	-		6	Chambre	4
23	-		4	Appartement	145

Base de calcul	Date édition	Période	Références	Exigible le	Avance trésorerie
Budget	18/03/2025	01/04/2025 - 30/06/2025		01/04/2025	Avances autres

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes		Votre Quote-Part
		Généraux	Individuels	
Groupe de lots n° 15 Chambre				
Charges Générales	2.549,98	1000	4	10,20
Charges Communes	2.225,02	880	4	10,10
Total du groupe de lots				20,30
Groupe de lots n° 23 Appartement				
Charges Générales	2.549,98	1000	145	369,74
Charges Communes	2.225,02	880	145	366,64
Compteurs Eau Froide	100,00	11	1	9,09
Consommation Eau Froide	475,00	441	31	33,39
Total du groupe de lots				778,86
Total appel Copropriétaire				799,16

Relevé de compte depuis le 01/01/2025

Date	Libellé de l'opération	Débit	Crédit
01/01/2025	Prov./Chg courante 01/01/2025	799,18	
01/01/2025	Fonds Travaux 01/01/2025	39,86	
01/04/2025	Prov./Chg courante 01/04/2025	799,16	
01/04/2025	Fonds Travaux 01/04/2025	39,86	



Cabinet Nardi Jean Jaurès

ADMINISTRATEUR DE BIENS : F. VAUDOIS

BUREAUX : 11 RUE GUBERNATIS - 06048 NICE Cedex 1

COMPTABILITE : 04.92.47 71 40 - LOCATION ET GESTION LOCATIVE : 04 92 47 71 43 - VENTES : 04 92 47 71 47

www.cabinetnardi.com

ADHERENT FNAIM N° 100760 W - CAISSE DE GARANTIE GALIAN ASSURANCES, 89, RUE DE LA BOETIE - 75008 PARIS 8 - CARTE PROFESSIONNELLE N° CPI 0605 2016 000 01
DELIVREE PAR LA CCI NICE COTE D'AZUR - GARANTIE FINANCIERE GALIAN ASSURANCES 3 420 000 € - CODE APE : 6832 A
SARL AU CAPITAL DE 7500€ - R.C. NICE 2004 B 01199 - SIRET 477 819 049 00024 - ORIAS : 17000129

PROVISIONS N° 02

Charges courantes

Copropriété : GUBERNATIS 19
06000 NICE

Gestionnaire : M. Frédéric VAUDOIS
04.93.27.09.82

Nice, le 18/03/2025

Page 2 / 2

