

## COPROPRIETE « 205 PDE ANGLAIS-123/125 CALIF »

### PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU MERCREDI 26 JANVIER 2022

N.B. A l'attention des Copropriétaires défaillants ou opposants :

#### Article 42

Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 213](#)

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois, mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES  
205 PROMENADE DES ANGLAIS - 123/125 CALIFORNIE**

Le mercredi 26 janvier 2022, les copropriétaires de l'immeuble 205 PROMENADE DES ANGLAIS-123/125 CALIFORNIE, situé 205 Promenade des Anglais et 123-125 Av. de la Californie 06200 NICE, se sont réunis en Assemblée Générale sur convocations du Syndic, Cabinet MERMOZ, Gérant René CERUTTI, adressées par lettres recommandées ou remises contre émargement conformément à la loi et précisant que l'Assemblée était convoquée à 10h00 à l'EGLISE SAINTE HELENE sis 142 AVENUE DE LA CALIFORNIE 06 200 NICE .

De la feuille de présence émargée par les participants entrant en séance, il ressort que 16 copropriétaires sur 36 sont présents ou représentés à l'ouverture de la séance totalisant 4502 / 10000 tantièmes.

**PRESENTS OU REPRESENTES :**

Mme et/ou M. : 205 PROMENADE SCI SAILLET GUERIN Chantal ou (385) représentant BLEU 205 SCI (418) - AUMONNIER Marcel (95) - CORENTINVEST / M. Lionel DURAND (403) représentant BEOLCHINI Maria (149), OCCHIPINTI Paolo / PAPARELLA Paola (426), PIC DE CASTRO Véronique (418) - HERMANT MUSSO Daniele (419) - HOLEFF SCI PERRYMAN-HOLT Ralph Alan (109) - MIRADA Isabelle (394) représentant PATOUR épouse LEGRAND Laurence (428) - MUSSO Daniele (8) représentant MUSSO Valérie (16) - PERRYMAN-HOLT Ralph Alan (30) - PICARD Patrick (378) représentant CANDA (SCI) M. FRUTIER (426).

**ABSENTS :**

Mme et/ou M. : BARNOIN (17), BOISSON Véronique (421), BOUABDALLAH Anys (416), BOUMAHROU Khalid (137), CARREAU Lise - PARIENTI Jean-Jacques (376), CASTEL (SCI) M. CASTEL Pierre (401), CHASSAING Marcelle (282), COSENZA CARLO Maria (417), EL KADHI Mohamed (85), FECCHINO Pierre (408), HOUNZI Saadia (36), JANBILLE Indivision (375), KAMDOP Laura (69), MOTERASSED MAHBOOBEH (75), OLIVA Amerigo (421), PELLEGRINO ou CAVALLO Giorgio ou Piera (415), RASPINO Patricia (Indivision) (146), SAINSARD Eric (427), SGHAIER Latifa (178), SHAPOROV Revaz (396).

La séance est ouverte à 10 heures 05.

L'Assemblée Générale est invitée à délibérer sur les points de l'ordre du jour.

Il est ici précisé que pour les votes, on entend par unanimité, l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés ayant pris part au vote.

**Pour les questions relevant de la majorité de l'article 25 lorsque celle-ci n'est pas atteinte, il est procédé à un second vote immédiat à la majorité de l'article 24, conformément à l'alinéa 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 (loi SRU du 13 décembre 2000).**

<b>ORDRE DU JOUR</b>
----------------------

**01 Election du Président de Séance.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance : M. DURAND Lionel .

Vote(nt) ABSTENTION :	<b>0</b> copropriétaire(s) totalisant <b>0 / 4502</b> tantièmes.
Vote(nt) CONTRE :	<b>2</b> copropriétaire(s) totalisant <b>822 / 4502</b> tantièmes. MIRADA Isabelle (394), PATOUR épouse LEGRAND Laurence (428).
Vote(nt) POUR :	<b>14</b> copropriétaire(s) totalisant <b>3680 / 4502</b> tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

**02 Election du 1er scrutateur.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale approuve la candidature de M. PICARD Patrick en qualité de scrutateur.

Vote(nt) ABSTENTION :	<b>0</b> copropriétaire(s) totalisant <b>0 / 4502</b> tantièmes.
Vote(nt) CONTRE :	<b>2</b> copropriétaire(s) totalisant <b>822 / 4502</b> tantièmes. MIRADA Isabelle (394), PATOUR épouse LEGRAND Laurence (428).
Vote(nt) POUR :	<b>14</b> copropriétaire(s) totalisant <b>3680 / 4502</b> tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

### 03 Election du 2ème scrutateur.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale approuve la candidature de Mme MUSSO Daniele en qualité de scrutatrice.

Vote(nt) ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 4502 tantièmes.  
Vote(nt) CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant 822 / 4502 tantièmes.  
MIRADA Isabelle (394), PATOUR épouse LEGRAND Laurence (428).  
Vote(nt) POUR : 14 copropriétaire(s) totalisant 3680 / 4502 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

### 04 Election du Secrétaire.

Conditions de majorité de l'Article 24.

En application du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, Art. 15, le Syndic est secrétaire de séance.

Vote(nt) ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 4502 tantièmes.  
Vote(nt) CONTRE : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 4502 tantièmes.  
Vote(nt) POUR : 16 copropriétaire(s) totalisant 4502 / 4502 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

### 05 Préliminaires.

Conditions de majorité sans vote.

#### - Compte rendu du Conseil Syndical :

Le Conseil Syndical précise à l'Assemblée qu'il s'est acquitté de sa mission de contrôle et d'assistance au Syndic conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

#### - Rapport de gestion du Syndic :

Le Syndic commente le rapport joint à la convocation. Ce document permet à tous les copropriétaires d'avoir des informations détaillées sur la gestion de l'exercice écoulé.

### 06 Examen et approbation des comptes (Cf livret de comptes) : Charges courantes - Travaux d'urgence.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale approuve :

- En leur forme, teneur, imputation, répartition, les comptes des charges de l'exercice écoulé, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- a) Charges courantes (annexe 3)
- b) Travaux votés, travaux d'urgence (annexe 4)
- c) Comptes de provisions ou d'avances (annexe 1 - annexe 5)

Vote(nt) ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 4502 tantièmes.  
Vote(nt) CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant 822 / 4502 tantièmes.  
MIRADA Isabelle (394), PATOUR épouse LEGRAND Laurence (428).  
Vote(nt) POUR : 14 copropriétaire(s) totalisant 3680 / 4502 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

### 07 Quitus au Syndic.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice écoulé.

Vote(nt) ABSTENTION : 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 4502 tantièmes.  
Vote(nt) CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant 822 / 4502 tantièmes.  
MIRADA Isabelle (394), PATOUR épouse LEGRAND Laurence (428).  
Vote(nt) POUR : 14 copropriétaire(s) totalisant 3680 / 4502 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

## **08 Budgets prévisionnels (Cf livret de comptes) et périodicité.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

### **Pour l'exercice en cours du 01/01/2022 au 31/12/2022 :**

Montant du budget approuvé au cours de la dernière Assemblée Générale : 73 700.00 €.

L'Assemblée Générale en prend acte.

### **Pour l'exercice suivant du 01/01/2023 au 31/12/2023 :**

Approbation du budget pour un montant de 74 900.00 €.

Pour l'exercice suivant, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel présenté par postes de dépenses, tel qu'il est joint à la convocation.

Pour chaque exercice, le budget prévisionnel est appelé en 4 échéances exigibles conformément à la loi SRU au 1er jour de chaque trimestre.

Vote(nt) ABSTENTION :	<b>0</b> copropriétaire(s) totalisant <b>0 / 4502</b> tantièmes.
Vote(nt) CONTRE :	<b>2</b> copropriétaire(s) totalisant <b>822 / 4502</b> tantièmes. MIRADA Isabelle (394), PATOUR épouse LEGRAND Laurence (428).
Vote(nt) POUR :	<b>14</b> copropriétaire(s) totalisant <b>3680 / 4502</b> tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

## **09 Election du Syndic : Candidature du Cabinet MERMOZ, conformément au contrat de Syndic joint à la convocation.**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

*Si la majorité requise n'est pas obtenue mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, possibilité de procéder à un second vote immédiat, à la majorité de l'article 25-1.*

Approbation du contrat de Syndic.

L'Assemblée Générale :

- Approuve le contrat de Syndic joint à la convocation,
- Donne mandat au Président de séance pour signer le contrat.

Vote(nt) ABSTENTION :	<b>0</b> copropriétaire(s) totalisant <b>0 / 10000</b> tantièmes.
Vote(nt) CONTRE :	<b>2</b> copropriétaire(s) totalisant <b>822 / 10000</b> tantièmes. MIRADA Isabelle (394), PATOUR épouse LEGRAND Laurence (428).
Vote(nt) POUR :	<b>14</b> copropriétaire(s) totalisant <b>3680 / 10000</b> 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.*

Vote(nt) ABSTENTION :	<b>0</b> copropriétaire(s) totalisant <b>0 / 4502</b> tantièmes.
Vote(nt) CONTRE :	<b>2</b> copropriétaire(s) totalisant <b>822 / 4502</b> tantièmes. MIRADA Isabelle (394), PATOUR épouse LEGRAND Laurence (428).
Vote(nt) POUR :	<b>14</b> copropriétaire(s) totalisant <b>3680 / 4502</b> tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

## **10 Modalités de contrôle des comptes.**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

*Si la majorité requise n'est pas obtenue mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, possibilité de procéder à un second vote immédiat, à la majorité de l'article 25-1.*

L'Assemblée Générale décide que les copropriétaires le souhaitant pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges.

1- Le dernier jour ouvré avant l'Assemblée Générale. Les copropriétaires intéressés devront prendre rendez-vous avant consultation.

2- En dehors de cette date, lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

L'Assemblée Générale approuve cette décision.

Vote(nt) ABSTENTION : **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 10000** tantièmes.  
Vote(nt) CONTRE : **2** copropriétaire(s) totalisant **822 / 10000** tantièmes.  
MIRADA Isabelle (394), PATOUR épouse LEGRAND Laurence (428).  
Vote(nt) POUR : **14** copropriétaire(s) totalisant **3680 / 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.*

Vote(nt) ABSTENTION : **0** copropriétaire(s) totalisant **0 / 4502** tantièmes.  
Vote(nt) CONTRE : **2** copropriétaire(s) totalisant **822 / 4502** tantièmes.  
MIRADA Isabelle (394), PATOUR épouse LEGRAND Laurence (428).  
Vote(nt) POUR : **14** copropriétaire(s) totalisant **3680 / 4502** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

### **11 Information et décision de l'Assemblée Générale concernant l'étude des colonnes montantes électrique en vue de l'abandon du chauffage collectif par un chauffage individuel.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du dossier,

~~– Décide d'effectuer l'étude des colonnes montantes électrique, pour un budget maximum de 2 500.00 €.~~  
~~– Donne mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise,~~  
~~– Décide de financer l'étude par 1 appel de fonds exceptionnel, exigible à la date suivante :~~  
~~...../...../.....~~

~~Répartition des dépenses : Sur les charges chauffage.~~

**Cette question n'est pas débattu ENEDIS ayant accepté de prendre en charge l'étude.**

### **12 Echange sur la vie de la copropriété.**

Demandes et/ou suggestions des copropriétaires.

➤ Faire un point concernant la qualité de la rénovation des volets et des gardes-corps qui ne semble pas satisfaisante.

➤ Le Conseil Syndical a été élu le 15/09/2021 pour une durée de 3 ans.  
Il est constitué de M. DURAND Lionel, M. SAILLET Jean-François, M. OCCHIPINTI Paolo, Mme HERMANT MUSSO Danièle, M. PICARD Patrick et M. SGHAIER Kaies.

Nous vous rappelons que vous disposez gratuitement d'un accès à de nombreuses informations directement sur le site du cabinet MERMOZ notamment concernant la situation comptable.

Vous pouvez également procéder aux règlements via un site sécurisé. Vous pouvez choisir aussi les prélèvements automatiques qui permettent de mensualiser le règlement des Appels de Fonds. Cela permet d'éviter les retards ou erreurs d'enregistrement de vos règlements.

Pour les paiements par virement, il convient avant toute autre information de rappeler impérativement votre référence copropriétaire, numéro à 8 chiffres figurant en haut à gauche des Appels de fonds.

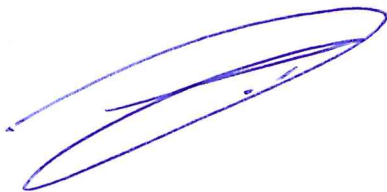
➤ Point d'information sur l'entretien de l'immeuble.  
- Information des Copropriétaires résidents et Copropriétaires Bailleurs afin de prendre connaissance des nouvelles dispositions en matière de liaison Audiovisuelle, en vertu de la loi n° 2007 du 5 mars 2007 relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur (J.O. du 7 mars 2007).  
- L'immeuble est raccordé à la fibre optique.  
- L'immeuble est desservi par l'ADSL.

Date de la prochaine Assemblée Générale : Dans les six mois de la clôture de comptes selon date à convenir par le conseil syndical selon date à convenir courant mars / avril.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine 11 heures 36.

**Le président**

CORENTINVEST/M. Lionel  
DURAND

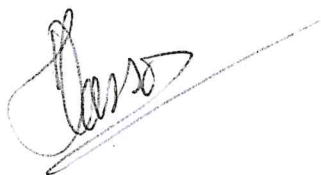


**Les scrutateurs**

M. PICARD Patrick

*abs*  


Mme MUSSO Daniele



**Le secrétaire**

Le Syndic  
Cabinet MERMOZ.  
René CERUTTI

