SARL CABINET ABECASSIS
15, rue Dante

06000 NICE
Tél : 04.93.96.40.75
Fax :04.93.97.44.31
Email :abecassis.jc@wanadoo.fr

Communauté Immobilière
Villa Olga
8, rue Caffarelli
06000 NICE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2019

L'An Deux Mil Dix Neuf et le Mardi 18 Juin à Quinze Heures, les Copropriétaires de l'immeuble sis à NICE, 8, rue Caffarelli Villa Olga, convoqués régulièrement par lettre recommandée avec accusée de réception se sont réunis pour l'assemblée Générale Ordinaire dans les bureaux du CABINET ABECASSIS 15, rue Dante à Nice, à effet de délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la Convocation.
La feuille de présence émargée par chaque copropriétaire ou son mandataire fait ressortir **8510/10121** Présents ou représentés

SONT PRESENTS : Mmes et Mrs AMIDEO BOTTASSO CALZOLARI LELLOUCHE SCI LELLOUCHE LESAS MIRETTI **soit 4090/10121.**

SONT REPRESENTES : Mmes et Mrs AVATANEO CASTAGNOLI CAVAZZONI LIACI MAZZI MENATO ORCALI PARMIGIANI PASQUINO PAVONE ZENGA **soit 4420/10121.**

SONT ABSENTS : Mmes et Mrs CERIM CERRONI EVRARD LIACI NIKONOV PENNISSI STEPNOVA **soit 1611/10121.**

Après Vérification de la feuille de présence émargée par chaque copropriétaire ou son mandataire, et vérification des pouvoirs. Le Quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer valablement au titre des articles 24 et 25 et 26de la loi du 10 Juillet 1965, modifiée par celle du 31 Décembre 1985.

I – APRES SIGNATURE DE LA FEUILLE DE PRESENCE NOMINATION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE ARTICLE 24 (Art 24 de la loi du 10.07.65).

Mr LELLOUCHE est élu(e) Président(e) de séance Vote effectué à l'unanimité des personnes présentes ou représentées **soit 8510/10121**
Mme LESAS est élue scrutateur Vote effectué à l'unanimité des personnes présentes ou représentées **soit 8510/10121**
Mr ABECASSIS est élu Secrétaire de séance vote effectué à l'unanimité des personnes présentes ou représentées **soit 8510/10121**

II – APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1.01.2018 AU 31.12.2018 – RAPPORT DES VERIFICATEURS AUX COMPTES ARTICLE 24 (Art 24 de la loi du 10.07.65).

Les comptes 2018 ont été vérifiés au préalable par les membres du conseil syndical. Les comptes 2018 n'appellent pas de remarques particulières de la part des copropriétaires présents ou représentés. Les comptes 2018 sont approuvés à la majorité des personnes présentes ou représentées **soit 8510/10121.**

III – QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION (Art 24 de la loi du 10.07.65).

Quitus entier et sans réserve est donné au syndic pour sa gestion vote effectué à l'unanimité des personnes présentes ou représentées **soit 8510/10121**

IV – APPROBATION DES BUDGETS PREVISIONNELS 2019 ET 2020 ET MODALITES DE PAIEMENTS.

Les budgets prévisionnels **2019 et 2020** d'un montant respectif de **TRENTE SIX MILLE CENT EUROS (36.100€) et TRENTE SIX MILLE CINQ CENTS EUROS (36.500€)** sont adoptés à l'unanimité des personnes présentes ou représentées **soit 8510/10121.** Les modalités de paiements se feront de la manière suivante les 1er Janvier 1er Avril 1er Juillet et 1er Octobre de chaque année vote effectué à l'unanimité des présents ou représentés **soit 8510/10121**

V – DECISION A PRENDRE POUR REMBOURSER LE FONDS DE ROULEMENT LOI ALUR.

Les copropriétaires présents ou représentés décident que le fonds de roulement loi ALUR d'un montant de 3500.14€ soit utilisé pour des travaux éventuels Vote effectué à l'unanimité des présents ou représentés **soit 8510/10121**

VI – NOUVELLE DESIGNATION DU MANDAT DE SYNDIC A LA SARL CABINET ABECASSIS – SIGNATURE DU CONTRAT DE SYNDIC PAR LE PRESIDENT DE SEANCE.

La SARL CABINET ABECASSIS est désignée syndic pour une durée de **UN AN** à compter de ce jour vote effectué à l'unanimité des personnes présentes ou représentées **soit 8510/10121**
Les copropriétaires présents ou représentés **soit 8510/10121** mandatent le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

VII – RENOUVELLEMENT OU NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL.

Sont élus ou réélus membres du conseil syndical pour une durée de **UN AN** les copropriétaires suivants :
Mmes et Mrs AMIDEO LESAS CALZOLARI CAVAZZONI

Mr AMIDEO Vote effectué à l'unanimité **soit 8510/10121**

Mme LESAS Vote effectué à l'unanimité **soit 8510/10121**

Mr CALZOLARI Vote effectué à l'unanimité **soit 8510/10121**

Mme CAVAZZONI Vote effectué à l'unanimité **soit 8510/10121**

Les membres du Conseil syndical se réunissent afin de désigner leur bureau.

Sont élus ou réélus **Mmes** et **Mrs AMIDEO LESAS CALZOLARI CAVAZZONI** comme Vérificateur aux comptes vote effectué à l'unanimité des membres.

VIII – POINT SUR LA PROCEDURE SMABTP/CERIM ET DECISION A PRENDRE.

Le syndic a expliqué aux copropriétaires qu'une réunion en présence du conseil syndical a eu lieu le Lundi 17.06.2019 chez Me VEZZANI , il apparaît que la copropriété a été condamné à payer la somme de 56.000€ environ auquel il faudra déduire les dépends et les honoraires d'expertise judicaire.
Les copropriétaires ne désiraient pas poursuivre la procédure en cassation
Les copropriétaires demandent au syndic de faire copie du jugement et le transfèrera au dit copropriétaires.

IX – PRESENTATION DE DEVIS ET DECISION A PRENDRE POUR LE CHANGEMENT DE L'ASSURANCE.

Le syndic a demandé la sinistralité de l'immeuble auprès de l'assureur, celui-ci ne l'ayant pas envoyé au syndic, fera une nouvelle à Citya et fera établir des devis qu'il transmettra au conseil syndical qui auront pouvoir de prendre la décision dans l'intérêt des copropriétaires vote effectué à l'unanimité des présents ou représentés **soit 8510/10121**

X – PRESENTATION DE DEVIS ET DECISION A PRENDRE POUR LE CHANGEMENT DE L'ENTREPRISE DE JARDINAGE.

Le syndic a demandé des devis aux entreprises suivantes **(OXYGENE JARDINS FEEADOM SONIJAR)** seule l'entreprise **OXYGENE JARDINS** a répondu une discussion s'instaure entre les copropriétaires, après discussion le devis de l'entreprise **OXYGENE JARDINS** pour un montant TTC de **300€** est accepté le syndic va résilier le contrat auprès de l'entreprise précédente vote effectué à l'unanimité des présents ou représentés **soit 8510/10121**

XI – AUTORISATION A DONNER AUX COPROPRIETAIRES DU 1ER ETAGE DE FAIRE UNE DIVISION DE 8 LOTS AU LIEU DES 5 DEJA EXISTANTS DE LEURS LOTS RESPECTIFS (COURRIERS CI-JOINT).

Du fait que l'autorisation avait été donné pour 5 logements , lors d'une précédente assemblée générale, après discussion Mr ROTH prend acte de la création de 5 logements et non de 8 logements vote effectué à l'unanimité des présents ou représentés **soit 8510/10121**

XII – DECISION A PRENDRE POUR L'INSTALLATION D'UN RESEAU TRES HAUT DEBIT EN FIBRE OPTIQUE AVEC ORANGE (INSTALLATION GRATUITE).

Les copropriétaires présents ou représentés acceptent à la majorité **soit 8510/10121**
Autorisent expressément la Société ORANGE à conclure une convention d'équipement d'immeuble avec le représentant légal de la copropriété pour :

Cartes Professionnelles n° 2388G et 6110T délivrées par la Préfecture des Alpes Maritimes
Garantie par la FNAIM 89, rue de la Boétie 75008 PARIS

- Installer à ses frais exclusifs dans l'ensemble immobilier un câble de raccordement depuis les ressources d'adduction de l'immeuble.
- Effectuer un cheminement vertical par les gaines existantes
- Installer :
- Le cas échéant un ou plusieurs fourreaux en fonction de la capacité de l'ensemble immobilier et de ses besoins.
- Des boitiers de répartition et jarretières optiques dans tous les locaux pour leur raccordement au réseau
- Un point de terminaison optique pour chaque local,

Mutualiser les infrastructures ainsi établies avec les autres opérateurs qui en feraient la demande dans le cadre d'une offre de mutualisation des accès entre opérateurs.

2) Mandate le conseil syndical à l'effet de coordonner la réalisation de ces travaux.

Cette installation devra être faite dans un délai de six mois à compter de la date de purge du délai de recours contre la présente assemblée à peine de caducité de l'autorisation dont elle bénéficie.

La Société ORANGE s'engage à conserver ou remettre en état les parties communes telles qu'elles auront été constatées avant ces travaux.

Il est précisé que la Société ORANGE pourra confier cette installation à un prestataire qualifié spécialement mandaté par elle. Cette délégation ne dégage pas la société ORANGE de ses responsabilités de toute nature.

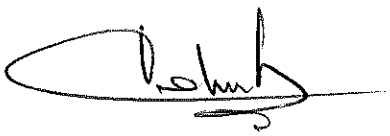
Le syndic est mandaté pour signer le protocole d'accord avec ORANGE

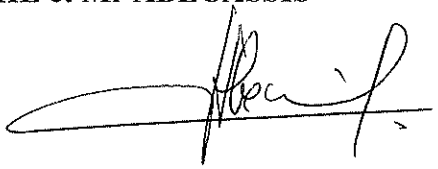
Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires **soit 8510/10121**

XIII – QUESTIONS DIVERSES N'EXIGEANT PAS DE VOTE.

La Société ALLO JARDIN n'est pas venue depuis 2 mois le syndic va les convoquer.
CERIM faire débarrasser sa cave leur faire un courrier et remettre le dossier l'avocat pour les charges impayées.
Mr REN n'a pas son nom sur le parlophone relancer l'entreprise.
Faire une vérification des parlophones et uniformiser la platine.
Faire le tapis d'entrée de l'immeuble Mr CALZOLARI s'en occupe.
Il est demandé de faire un courrier aux copropriétaires que les jardins ne sont pas privatifs et qu'il est interdit de planter des légumes.

Aucune autre question ne restant à l'ordre du jour, l'assemblée est close à 17H00
Suivent les signatures de **Mr LELLOUCHE et Mr ABECASSIS**





LOI DU 10/7/1965 - Art 42: " 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic".