

DECLARATION AU GREFFE

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE INVGT NUEF (29)
JANVIER**

Au Greffe du Tribunal Judiciaire de GRASSE, Juridiction de l'Exécution Immobilière, et par-devant Nous, Greffier en Chef,

A COMPARU **Maître Michel DRAILLARD**, membre de la **SELARL CABINET DRAILLARD**, Société d'Avocats au **barreau de GRASSE**, dont le siège est à CANNES (06400), 68 Avenue de Grasse, et celui de :

Le Fond Commun de Titrisation SAVOIR FAIRE, ayant pour société de gestion la **SASU France Titrisation**, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 353 053 531, dont le siège social est situé 1 boulevard Haussmann, 75009 Paris, au capital de 240.160 Euros et représenté par son entité en charge du recouvrement la Société **LINK Financial SAS**, société par actions simplifiée au capital de 10.000 €, ayant son siège social 1 Rue Célestin Freinet à Nantes (44000), immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 842 762 528,

Venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, Société anonyme à Conseil d'Administration au capital de 124.821.703 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° B 379 502 644, ayant son siège social 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice audit siège, **en vertu d'une cession de créance** intervenue le 31 octobre 2024 ainsi qu'il résulte d'une attestation de cession de créance en date du 6 novembre 2024 pour le contrat numéro 2107301.

Poursuivant la vente de :

A l'origine les biens étaient ainsi désignés :

UN LOCAL (Lot 62) à usage de commerce ou de bureau, située au rez-de-chaussée, identifié sur le plan numéro 04.043/ARdC par le numéro 62.
Et les 179/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

UN LOCAL (Lot 63) à usage de commerce ou de bureau, située au rez-de-chaussée, identifié sur le plan numéro 04.043/ARdC par le numéro 63.
Et les 194/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

UNE PLACE DE PARKING (Lot 55) d'environ 11,53 m² située au deuxième sous-sol, identifié sur le plan numéro 04.043/AN-2 par le numéro 55. Et les 8/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lors du descriptif établi le 26 janvier 2024, le Commissaire de Justice a décrit ainsi les biens :

Les deux locaux commerciaux d'une superficie totale de 113,51 m² ont été redivisés pour former :

UN STUDIO comprenant : une entrée/placard, une salle de douche avec wc, un séjour/cuisine,

UN LOCAL COMMERCIAL comprenant : une entrée/couloir de dégagement et salle d'attente, un bureau qui se divise en deux salles de consultation, un wc indépendant, une 3^{ème} et 4^{ème} salle de consultation, un espace cuisine, une 5^{ème} salle de consultation,

Dans un ensemble immobilier, sis à CAGNES SUR MER (06800), 22 rue Pasteur et 33 rue Villeneuve. Cadastré section BL numéros 310 pour 07 a 15 ca, et 312 pour 05 a 32 ca.

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 9 mai 2006, Volume 2006 P, numéro 2003.

LEQUEL DEMANDE par addition au Cahier des Conditions de Vente qui précède déposé par la SELARL CABINET DRAILLARD le 12 avril 2024 sous le numéro 24/00056,

Qu'il soit annexé :

- l'état daté adressé par EUROPAZUR, Syndic de copropriété, le 27 janvier 2025,
- les trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale ordinaire en date des 28 avril 2022, 25 avril 2023, 23 avril 2024,
- la fiche synthétique des sommes dues.

Concluant à ce que la présente déclaration fasse partie intégrante du Cahier des Conditions de Vente qui précède.

Et il a signé avec Nous, Greffier en Chef, après lecture faite.

CAGNES-SUR-MER
2, avenue de Nice
BP 135 - 06803 CAGNES-SUR-MER

NICE
9, rue Jacques Offenbach
06000 NICE



Votre patrimoine au quotidien

T. 04 92 02 50 00 • CONTACT@EUROPAZUR.FR • EUROPAZUR.FR

EUROPAZUR - Société par Actions Simplifiées au capital de 91 469,41 €
SIRET 958 804 866 00027 - APE 703 A - R.C.S. Antibes B 958 804 866 - Garanties financières : GALIAN Numéro 814071331
Carte professionnelle C.C.I. Nice - CPI 0605 2016 000 009 760

VILLA PASTEUR (0399)
33, rue Villeneuve
06800 CAGNES SUR MER

CABINET DRAILLARD
68 Avenue de Grasse
06400 CANNES

A CAGNES SUR MER, le 27/01/2025

Nos ref. : 0399-0052 VILLA PASTEUR (0399)
Vos ref. : BR-231028-MD/VN

Cher Maître,

Suite à votre demande du 09/01/2025, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'état daté, pour une vente prévue le 24/04/2025, concernant :

Copropriétaire cédant

Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AB9042011 Le 29/12/2017

VILLA PASTEUR
33, rue Villeneuve
22, rue Pasteur
06800 CAGNES SUR MER

Lots Parking s/sol(0055), Local comm(0062), Local comm(0063),

Totalisant ensemble : 381/10000 tantièmes généraux

NB

PJ

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maître, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.

Représenté par

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA PASTEUR 33, rue Villeneuve 22, rue Pasteur 06800 CAGNES SUR MER		55,62,63,	

- I - PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 Mars 1967 modifié)

1ère PARTIE

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles

1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	1 208,18
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	108,60

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c)	0,00
--	------

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d)	582,76
---	--------

4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)

4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°)	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00

5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations	18,50
--	-------

6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document	240,00
--	--------

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0,00
---	------

TOTAL (A + B)	2 158,04
------------------------	-----------------

NB : Les sommes exigibles au vendeur pour la délivrance de l'article 20 sont indiquées sur la page SITUATION FINANCIERE DU CEDANT

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/01/2025 CABINET DRAILLARD 69 Avenue de Grasse 06400 CANNES	DELIVRE PAR LE SYNDIC Cabinet EUROPAZUR sas 2 Avenue de Nice LE COROT BP 135 06800 CAGNES SUR MER Tel: 04.92.02.50.00	Date : 27/01/2025 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A *	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA PASTEUR 33, rue Villeneuve 22, rue Pasteur 06800 CAGNES SUR MER		55.62.63,	

2ème PARTIE

SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	190,50
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	0,00
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b)

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00
---	------

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	
---	--

TOTAL (A + B + C)	190,50
----------------------------	---------------

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/01/2025 CABINET DRAILLARD 68 Avenue de Grasse 06400 CANNES	DELIVRE PAR LE SYNDIC Cabinet EUROPAZUR sas 2 Avenue de Nice LE COROT BP 135 06800 CAGNES SUR MER Tel: 04.92.02.50.00	Date : 27/01/2025 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA PASTEUR 33, rue Villeneuve 22, rue Pasteur 06800 CAGNES SUR MER		55,82,83,	

3ème PARTIE
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)

- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	190,50
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	0,00
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)
- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)

Aucune échéance hors budget prévisionnel

TOTAL	190,50
--------------	---------------

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/01/2025	DELIVRE PAR LE SYNDIC	Date : 27/01/2025
CABINET DRAILLARD 68 Avenue de Grasse	Cabinet EUROPAZUR sas 2 Avenue de Nice LE COROT BP 135	Cachet et Signature
06400 CANNES	06800 CAGNES SUR MER Tel: 04.92.02.50.00	

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA PASTEUR 33, rue Villerueve 22, rue Pasteur 06800 CAGNES SUR MER		55,62,63,	

MODALITE DE REMBOURSEMENT DES AVANCES

Les avances sont conformément à l'article 45-1 du décret du 23 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

Solution 1

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances, soit globalement la somme de 190,50
 Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires

Solution 2

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de
 Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/01/2025 CABINET DRAILLARD 68 Avenue de Grasse 06400 CANNES	DELIVRE PAR LE SYNDIC Cabinet EUROPAZUR sas 2 Avenue de Nice LE COROT BP 135 06800 CAGNES SUR MER Tel: 04.92.02.50.00	Date : 27/01/2025 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA PASTEUR 33, rue Villeneuve 22, rue Pasteur 06800 CAGNES SUR MER		55,62,63.	

ANNEXE A LA 3ème PARTIE

INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
EXERCICE N-1 01/01/2023 - 31/12/2023	2 169,45	2 079,66		
EXERCICE N-2 01/01/2022 - 31/12/2022	2 152,42	2 000,53		

B/ PROCEDURES EN COURS :

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/01/2025 CABINET DRAILLARD 68 Avenue de Grasse 06400 CANNES	DELIVRE PAR LE SYNDIC Cabinet EUROPAZUR sas 2 Avenue de Nice LE COROT BP 135 06800 CAGNES SUR MER Tel: 04.92.02.50.00	Date : 27/01/2025 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA PASTEUR 33, rue Villeneuve 22, rue Pasteur 06800 CAGNES SUR MER	Cabinet Europazur	55,62,63,	

D/ INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE OUI

Montant : 6 847,19 €

Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

EXISTENCE D'UNE DETTE OUI

Montant : 8 219,31 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 27/01/2025

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS OUI

Montant : 4 285,56 €

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS

Montant : 163,28 €

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/01/2025 CABINET DRAILLARD 68 Avenue de Grasse 06400 CANNES	DELIVRE PAR LE SYNDIC Cabinet EUROPAZUR sas 2 Avenue de Nice LE COROT BP 135 06800 CAGNES SUR MER Tel: 04.92.02.50.00	Date : 27/01/2025 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA PASTEUR 33, rue Villeneuve 22, rue Pasteur 06800 CAGNES SUR MER	Cabinet Europazur	55,62.63,	

B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20

SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Pour une date de signature le : 24/04/2025

1 - Montant concernant les lots objets de la mutation (Report du total A+B de la première partie de l'état daté sous déduction éventuelle du total B+C de la deuxième partie de l'état daté)	2 158,04
2 - Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20	0,00
TOTAL	2 158,04

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état (validité 1 mois)

NON

ATTENTION

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. En cas de demande d'actualisation dudit certificat, seul le document figurant sur cette page doit être adressé au syndic, en vue de la délivrance du certificat de l'article 20, à la bonne date.

- Compte bancaire séparé au nom du syndicat

Compte : 30003 03276 0005001122205 SOCIETE GENERALE
- Iban : BIC SOGEFRPP IBAN FR7630003032760005001122205

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/01/2025 CABINET DRAILLARD 68 Avenue de Grasse 06400 CANNES	DELIVRE PAR LE SYNDIC Cabinet EUROPAZUR sas 2 Avenue de Nice LE COROT BP 135 06800 CAGNES SUR MER Tel: 04.92.02.50.00	Date : 27/01/2025 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA PASTEUR 33, rue Villeneuve 22, rue Pasteur 06800 CAGNES SUR MER	S	55,62.63,	

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE

A) RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- I - SYNDIC

- Syndic professionnel : Cabinet EUROPAZUR sas
2 Avenue de Nice LE COROT BP 135
06800 CAGNES SUR MER
- Tel. : 04.92.02.50.00
- Fax. :
- Carte Professionnelle : CPI 0605 2016 000 009 760 RC : Antibes B 958 804 866
- Garantie de : 14.580.000 E Délivrée par GALIAN assurances
- Désigné le : 23/04/2024
- Période du 01/07/2024 au 30/06/2025
- **Compte bancaire séparé au nom du syndicat**
Compte : 30003 03276 0005001122205 SOCIETE GENERALE
- Iban : BIC SOGEFRPP IBAN FR7630003032760005001122205

Exercice comptable du 01/01/2024 au 31/12/2024

- II - ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale :

- III - RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS COPROPRIETE

DIAGNOSTIC PPT DTG

Informations PPT / DTG / DPE / AUDIT

Etudes effectuées par l'entreprise : ...

Date des études : ...

Etiquette énergétique de la copropriété : ...

Montant estimé par l'auditeur pour les scénarii proposés :

- Scénario 1 : ... euros
- Scénario 2 : ... euros

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/01/2025 CABINET DRAILLARD 68 Avenue de Grasse 06400 CANNES	DELIVRE PAR LE SYNDIC Cabinet EUROPAZUR sas 2 Avenue de Nice LE COROT BP 135 06800 CAGNES SUR MER Tel: 04.92.02.50.00	Date : 27/01/2025 Cachet et Signature

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA PASTEUR			

- Scénario 3 : ... euros

- Scénario 4 : ... euros

Les travaux préconisés sont les suivants : ...

(liste non exhaustive, se reporter aux documents de l'auditeur disponibles sur l'espace extranet ou sur demande)

L'Assemblée Générale du ... a pris acte des préconisations de l'auditeur et a validé ses études, mais elle a décidé de ne pas donner suite aux différents scénarii proposés.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Règlement de copropriété dressé suivant acte reçu aux minutes de :

Maître GRETCHICHKINE-KURGANSKYL Notaire à CAGNES SUR MER
en date du 23 Mars 2006

Le règlement de copropriété n'a pas été modifié pour se conformer aux dispositions des articles 76 et 81-17° de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite "Loi S.R.U."

ASSEMBLEES GENERALES

AG 28.04.2022

AG 17.05.2021

Assemblée générale du 03 mai 2019:

*Travaux de remplacement du parlophone Batiment A : retient la proposition de l'entreprise DARDENNE pour un montant de 9204,26euros TTC - Financement par appel de fonds en charges unitaire batiment A : 30% au 01.06.2019 - 40% au 01.09.2019 et 40% au 01.11.2019.

*Travaux de remplacement du parlophone Batiment B : retient la proposition de l'entreprise DARDENNE pour un montant de 7735,35euros TTC - Financement par appel de fonds en charges unitaire batiment B : 30% au 01.06.2019 - 40% au 01.09.2019 et 40% au 01.11.2019.

Assemblée générale du 18 avril 2018:

*Autorisation du déploiement de la fibre optique par Orange - aucun financement prévu ce déploiement est à la charge d'Orange.

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/01/2025 CABINET DRAILLARD 68 Avenue de Grasse 06400 CANNES	DELIVRE PAR LE SYNDIC Cabinet EUROPAZUR sas 2 Avenue de Nice LE COROT BP 135 06800 CAGNES SUR MER Tel: 04.92.02.50.00	Date : 27/01/2025 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA PASTEUR			

Assemblée générale du 03 mai 2017:

*Pas de travaux votés.

Assemblée générale du 03 mai 2016:

*Installation de 3 caméras de surveillance à l'entrée de la résidence: Retient la proposition de l'entreprise DARDENNE pour un montant de 3971euros TTC - Financement par appel de fonds : 50% au 01.06.2016 et 50% au 01.07.2016.

Assemblée du 21 avril 2015:

*Pas de travaux votés.

Assemblée du 06 mai 2014:

*Pas de travaux votés.

Assemblée générale du 07 mai 2013:

*Pas de travaux votés.

Assemblée générale du 10 mai 2012 :

* Pas de travaux votés.

SUR LA DEMANDE DE	DÉLIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/01/2025	DÉLIVRE PAR LE SYNDIC	Date : 27/01/2025
CABINET DRAILLARD 68 Avenue de Grasse	Cabinet EUROPAZUR sas 2 Avenue de Nice LE COROT BP 135	Cachet et Signature :
06400 CANNES	06800 CAGNES SUR MER Tel: 04.92.02.50.00	

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA PASTEUR 33, rue Villeneuve 22, rue Pasteur 06800 CAGNES SUR MER		55.62.83.	

- IV - ASSURANCES

1H0174486 ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE

Tacite reconduction
Assurance multirisque immeuble

Souscrit auprès de

S.A.R.L. AXENIAL Assurances
Résidence Esterel
57 boulevard Maréchal Juin
06800 CAGNES SUR MER
Téléphone 04.97.10.24.10

Compagnie

SADA assurances
4 Rue Scatisse
30934 NIMES CEDEX 9
Téléphone 04.66.62.70.00

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/01/2025 CABINET DRAILLARD 68 Avenue de Grasse 06400 CANNES	DELIVRE PAR LE SYNDIC Cabinet EUROPAZUR sas 2 Avenue de Nice LE COROT BP 135 06800 CAGNES SUR MER Tel: 04.92.02.50.00	Date : 27/01/2025 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA PASTEUR 33, rue Villeneuve 22, rue Pasteur 06800 CAGNES SUR MER		55,62,63,	

B) ETAT SANITAIRE

REGLEMENTATION DE L'AMIANTE

Décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret n° 97-855 du 12 septembre 1997, le décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 et le décret 2002-839 du 3 mai 2002.

L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? ...

Diagnostic technique amiante effectué sur les parties communes de la copropriété

Par : - adresse

En date du :

Rapport de repérage amiante :

" Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante : sur décision de l'opérateur de repérage."

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/01/2025 CABINET DRAILLARD 68 Avenue de Grasse 06400 CANNES	DELIVRE PAR LE SYNDIC Cabinet EUROPAZUR sas 2 Avenue de Nice LE COROT BP 135 06800 CAGNES SUR MER Tel: 04.92.02.50.00	Date : 27/01/2025 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA PASTEUR 33, rue Villeneuve 22, rue Pasteur 06800 CAGNES SUR MER		55,62,63,	

- IV - NON DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de :

2 158,04

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'art.6 du D 17 mars 1967 adressée au plus tard le :

____/____/____

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A CAGNES SUR MER

LE 27/01/2025

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/01/2025 CABINET DRAILLARD 68 Avenue de Grasse 06400 CANNES	DELIVRE PAR LE SYNDIC Cabinet EUROPAZUR sas 2 Avenue de Nice LE COROT BP 135 06800 CAGNES SUR MER Tel: 04.92.02.50.00	Date : 27/01/2025 Cachet et Signature :

CABINET DRAILLARD

Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée d'Avocats

CANNES, le 9 janvier 2025

Etienne DRAILLARD

ANCIEN AVUÉ - AVOCAT HONORAIRE

Michel DRAILLARD

DROITS DES GARANTIES, DES SÔRETÉS
ET DES MESURES D'EXÉCUTION
AVOCAT AU BARREAU DE GRASSE

" LE BOCAGE "

68, AVENUE DE GRASSE
06400 CANNES

Standard : 04 97 06 68 00

Fax : 04 97 06 68 01

Enchères : 04 97 06 68 02

Email : sel@draillard.net

Internet : www.draillard.net

CABINET EUROPAZUR

2 Avenue de Nice

06800 CAGNES SUR MER

Nos références : BR – 231028 – MD/VN

CIFD /

Vos références : Lots 62, 63 et 55 à CAGNES SUR MER, 22 Rue
Pasteur

Monsieur le Directeur,

Veuillez noter que les biens immobiliers ci-après désignés :

AARPI UNIPACA

En association avec

S.C.P MONIER MANENT

24, avenue Victor Hugo
13100 AIX-EN-PROVENCE
(Siège social AARPI)

*

S.C.P COHEN GUEDJ
MONTERO DAVAL-GUEDJ
Anciens Avoués
23, Cours Mirabeau
13100 AIX-EN-PROVENCE

*

Jean-Marc SOCRATE
3, rue d'Arcole
13006 MARSEILLE

*

CABINET TARTANSON
11, avenue Joseph Reinach
04002 DIGNE-les-BAINS

*

S.C.P WABG
17, rue Alexandre Mari
06300 NICE

A l'origine les biens étaient ainsi désignés :

UN LOCAL (Lot 62) à usage de commerce ou de bureau, située au rez-de-chaussée, identifié sur le plan numéro 04.043/ARdC par le numéro 62.
Et les 179/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

UN LOCAL (Lot 63) à usage de commerce ou de bureau, située au rez-de-chaussée, identifié sur le plan numéro 04.043/ARdC par le numéro 63.
Et les 194/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

UNE PLACE DE PARKING (Lot 55) d'environ 11,53 m² située au deuxième sous-sol, identifié sur le plan numéro 04.043/AN-2 par le numéro 55.
Et les 8/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lors du descriptif établi le 26 janvier 2024, le Commissaire de Justice a décrit ainsi les biens :

Les deux locaux commerciaux d'une superficie totale de 113,51 m² ont été redécoupés pour former :

UN STUDIO comprenant : une entrée/placard, une salle de douche avec wc, un séjour/cuisine,

UN LOCAL COMMERCIAL comprenant : une entrée/couloir de dégagement et salle d'attente, un bureau qui se divise en deux salles de

consultation, un wc indépendant, une 3^{ème} et 4^{ème} salle de consultation, un espace cuisine, une 5^{ème} salle de consultation,

Dans un ensemble immobilier, sis à CAGNES SUR MER (06800), 22 rue Pasteur et 33 rue Villeneuve. Cadastéré section BL numéros 310 pour 07 a 15 ca, et 312 pour 05 a 32 ca.

Appartenant à :

font l'objet d'une saisie immobilière à l'initiative de : **Le Fond Commun de Titrisation SAVOIR FAIRE**, ayant pour société de gestion la SASU **France Titrisation**, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 353 053 531, dont le siège social est situé 1 boulevard Haussmann, 75009 Paris, au capital de 240.160 Euros et représenté par son entité en charge du recouvrement la Société **LINK Financial SAS**, société par actions simplifiée au capital de 10.000 €, ayant son siège social 1 Rue Célestin Freinet à Nantes (44000), immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro 842 762 528,

Venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, Société anonyme à Conseil d'Administration au capital de 124.821.703 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° B 379 502 644, ayant son siège social 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général en exercice audit siège, **en vertu d'une cession de créance** intervenue le 31 octobre 2024 ainsi qu'il résulte d'une attestation de cession de créance en date du 6 novembre 2024 pour le contrat numéro 2107301.

L'audience d'adjudication devant le Juge de l'Exécution du tribunal Judiciaire de GRASSE est fixée au :

24 avril 2025 à 9 Heures

Cette vente est susceptible d'influer sur vos droits de créancier privilégié ou hypothécaire.

1°) La créance privilégiée

Vous voudrez bien m'adresser l'état daté prévu par l'article 5 du Décret 67-223 du 17 mars 1967 modifié en dernier état par le Décret 2020-834 du 2 juillet 2020.

Vous voudrez bien également me renvoyer la fiche synthétique des sommes dues, que vous trouverez sous la présente, dûment remplie, datée et signée.

L'état daté et la fiche synthétique seront annexés au cahier des conditions de la vente.

Par respect des formes en la matière, vous serez aimable de ne rien écrire dans la marge de cette fiche synthétique.

Permettez-moi de vous rappeler enfin que l'article 5 précité précise que les indications du syndic dans la seconde partie de l'état daté doivent être fournies même d'une manière approximative et sous réserve de l'apurement des comptes.

2°) La créance hypothécaire

Si vous êtes créancier hypothécaire, une assignation vous est délivrée parallèlement.

A défaut, je vous précise que selon l'article R. 322-13 du Code des procédures civiles d'exécution, *"Les créanciers qui ont inscrit leur sûreté sur l'immeuble après la publication du commandement de payer valant saisie mais avant la publication de la vente, interviennent à la procédure en déclarant leur créance, arrêtée en principal frais et intérêts échus au jour de la déclaration. A peine d'irrecevabilité, la déclaration est faite par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution dans un délai d'un mois suivant l'inscription et est accompagnée d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription et d'un état hypothécaire levé à la date de l'inscription. La déclaration est dénoncée, dans les mêmes formes ou par signification, le même jour ou le premier jour ouvrable suivant, au créancier poursuivant et au débiteur."*

Par ailleurs, l'article R. 322-14 du même Code prévoit que *"Le créancier poursuivant se fait remettre par le greffe copie des créances produites en vue d'établir le projet de distribution prévu à l'article R. 332-3."*

Il serait donc souhaitable que je puisse connaître le montant de votre créance dans les meilleurs délais afin que les droits du syndicat soient préservés.

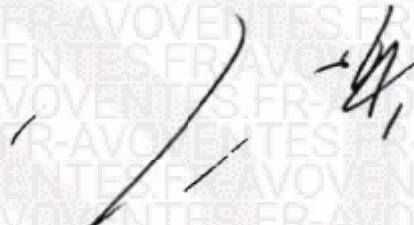
3°) Les autres documents

Enfin, afin de répondre aux dispositions légales les plus récentes et de faciliter les informations des acquéreurs potentiels lors de la vente, je vous remercie de m'adresser copie des trois derniers Procès-Verbaux d'assemblée

générale et de m'indiquer les éventuels éléments que vous jugeriez utile de porter à la connaissance des acquéreurs notamment l'existence d'actes ayant modifié le règlement de copropriété et l'état descriptif de division qui n'auraient pas été publiés au fichier immobilier.

Si vous avez un avocat je vous invite à lui remettre copie de la présente.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de mes sentiments distingués.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of fluid, connected strokes, located in the lower right portion of the document.

FICHE SYNTHETIQUE
DES SOMMES DUES

a) - Sommes qui correspondent à la quote-part du copropriétaire intéressé :

* dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible
à l'encontre du Syndicat :

1575,28

Euros

* dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par
l'Assemblée Générale mais non encore exécutée :

582,76

Euros

b) - Eventuellement, solde des versements effectués par le copropriétaire
intéressé à titre d'avance ou de provision, à quelque titre que ce soit ainsi que
les décisions de l'Assemblée Générale d'où résultent ces avances et provisions:

190,50

Euros

c) - S'il y a lieu, montant des sommes restant dues à un titre quelconque au
Syndicat et justification de ces sommes :

Euros

d) - Montant des charges afférentes au lot considéré pour le dernier exercice
approuvé et le dernier budget provisionnel voté :

2079,66

Euros



Garant de votre patrimoine au quotidien

Réf. : 0399

2 mai 2022

Syndicat des copropriétaires de la résidence VILLA PASTEUR
33, rue Villeneuve 22, rue Pasteur - 06800 CAGNES SUR MER

PROCES- VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
EN DATE DU JEUDI 28 AVRIL 2022

Le jeudi 28 avril 2022, le syndicat des copropriétaires de la Résidence VILLA PASTEUR, 33, rue Villeneuve 22, rue Pasteur - 06800 CAGNES SUR MER, s'est réuni en Assemblée Générale sur convocation régulièrement adressée par le syndic CABINET EUROPAZUR s.a.s., uniquement par vote par correspondance.

VOTES PAR CORRESPONDANCES RECUS :

4170 ° / 10000 °

VOTES PAR CORRESPONDANCES NON RECUS :

5830 ° / 10000 °

10000 ° / 10000 °

Le président de séance vérifie la feuille de présence et constate que les votes par correspondances reçus forment bien les 4170 ° / 10000.

Ont participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les votes par correspondances reçus dont les noms suivent:

©AVOVENTES.FR

CAGNES-SUR-MER

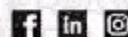
2, avenue de Nice
BP 135 - 06803 CAGNES-SUR-MER

NICE

9, rue Jacques Offenbach
06000 NICE

Réception : Le mardi de 10h00 à 12h00 ou le jeudi de 14h00 à 16h00 ou sur rendez-vous
L'envoi de courrier se fait exclusivement ici

Réception : sur rendez-vous uniquement
L'envoi de courrier se fait exclusivement à l'agence de Cagnes-sur-Mer



T. 04 92 02 50 00 • CONTACT@EUROPAZUR.FR • EUROPAZUR.FR

Page 1 sur 13

L'Assemblée Générale peut donc valablement délibérer.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les votes par correspondances non reçus dont les noms suivent:

© AVOVENTES.FR

Soit un total de 5830 voix.

déoulant de la feuille de présence émargée et signée par le président de séance.

DECISIONS

01. INFORMATIONS RELATIVES A LA DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, DES SCRUTATEURS ET DU SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article sans vote

Décision :

L'Article 22-3 4° de l'Ordonnance du 20 mai 2020 modifiant l'Ordonnance n°2020-304 du 25 mars 2020, prévoit que dans le cas d'une assemblée générale où les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, le Président du Conseil Syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au Président de Séance.

L'Assemblée Générale, informée des dispositions de l'Ordonnance du 20 mai 2020 modifiant l'Ordonnance du 25 mars 2020, prend acte que les missions incombant au Président de Séance, seront assurées par Monsieur

L'Assemblée Générale est informée qu'aucun scrutateur ne peut être désigné et que le secrétariat de séance sera tenu par le syndic.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

02. RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL SYNDICAL ET BILAN D'ACTIONS DE L'EXERCICE ECOULE

Majorité nécessaire : Article sans vote

Décision :

L'Assemblée Générale prend acte que le compte-rendu n'a pas été transmis au syndic dans les conditions prévu à l'article 21-5 de loi du 10 juillet 1965 et n'a pu, de ce fait, être joint à la convocation.

L'Assemblée Générale prend toutefois acte des informations orales communiquées par le Conseil Syndical dans le cadre de son rapport d'activités et des informations transmises dans le cadre du bilan d'actions de l'exercice écoulé.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

03. APPROBATION DES COMPTES DU 1ER JANVIER 2021 AU 31 DECEMBRE 2021

Majorité nécessaire : Article 24

Décision :

Pièces jointes :

- Etat récapitulatif (envoyé avec dernier appel),
- Comparatif budget/dépenses/nouveau budget,
- Situation de trésorerie (et détails),
- Liste des principaux copropriétaires débiteurs

Article 18.1 de la Loi du 10 juillet 1965 et Article 9-1 du Décret du 17 mars 1967: Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'Art.18-1 de la loi du 10/07/1965 susvisée et classée par catégorie à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré..

a) L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2021.

b) Confirme, conformément à l'article 9-1 du Décret du 17 mars 1967 et conformément à l'article 18.1 de la Loi du 10 juillet 1965, que les comptes peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires le jeudi ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic et qu'ils peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Vote(nt) POUR : 18 copropriétaire(s) totalisant 3487 / 3487 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 3 copropriétaire(s) totalisant 683 / 4170 tantièmes.

Se sont abstenus :

RESOLUTION ADOPTÉE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS

04. ELECTION DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 et à défaut article 25-1 nouveau (c'est-à-dire article 24 si le tiers des voix des copropriétaires est recueilli)

Décision :

- L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne le Cabinet EUROPAZUR s.a.s. en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, pour une durée prévue à l'article 2 dudit contrat.
- Monsieur [nom] est mandaté(e) pour signer, au nom du syndicat des copropriétaires, le contrat de syndic.

RESOLUTION REVOTEE A L'ARTICLE 25.1 CI-APRES

05. ELECTION DU SYNDIC (Second vote à l'article 24 dans le cas où le premier vote à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'a pas recueilli la majorité nécessaire).

Majorité nécessaire : Article 24

Décision :

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

- L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne le Cabinet EUROPAZUR s.a.s. en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, pour une durée prévue à l'article 2 dudit contrat.
- Monsieur [REDACTED] est mandaté(e) pour signer, au nom du syndicat des copropriétaires, le contrat de syndic.

Vote(nt) POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 3364 / 3364 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant 806 / 4170 tantièmes.

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS

06. CONSEIL SYNDICAL

Candidature de Monsieur [REDACTED]

Majorité nécessaire : Article 25 et à défaut article 25-1 nouveau (c'est-à-dire article 24 si le tiers des voix des copropriétaires est recueilli)

Décision :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical :

M. [REDACTED]

RESOLUTION REVOTEE A L'ARTICLE 25.1 CI-APRES

07. CONSEIL SYNDICAL (Second vote à l'article 24 dans le cas où le premier vote à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'a pas recueilli la majorité nécessaire)

Candidature de Monsieur [REDACTED]

Majorité nécessaire : Article 24

Décision :

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical :

M. [REDACTED]

Vote(nt) POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 3436 / 3436 tantièmes.
Vote(nt) ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 226 / 4170 tantièmes.
Se sont abstenus :

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS

08. CONSEIL SYNDICAL

Candidature de Monsieur

Majorité nécessaire : Article 25 et à défaut article 25-1 nouveau (c'est-à-dire article 24 si le tiers des voix des copropriétaires est recueilli)

Décision :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical :
M.

RESOLUTION REVOTEE A L'ARTICLE 25.1 CI-APRES

09. CONSEIL SYNDICAL (Second vote à l'article 24 dans le cas où le premier vote à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'a pas recueilli la majorité nécessaire)

Candidature de Monsieur

Majorité nécessaire : Article 24

Décision :

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical :
M.

Vote(nt) POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 3436 / 3436 tantièmes.
Vote(nt) ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 226 / 4170 tantièmes.
Se sont abstenus :

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS

10. CONSEIL SYNDICAL

Candidature de Monsieur

Majorité nécessaire : Article 25 et à défaut article 25-1 nouveau (c'est-à-dire article 24 si le tiers des voix des copropriétaires est recueilli)

Décision :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical :

M.

© AVOVENTES.FR

RESOLUTION REVOTEE A L'ARTICLE 25.1 CI-APRES

11. CONSEIL SYNDICAL (Second vote à l'article 24 dans le cas où le premier vote à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'a pas recueilli la majorité nécessaire)

Candidature de Monsieur

Majorité nécessaire : Article 24

Décision :

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical :

M.

© AVOVENTES.FR

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS

12. MODIFICATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 1ER JANVIER 2022 AU 31 DECEMBRE 2022

Majorité nécessaire : Article 24

Décision :

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, décide le réajustement du budget de l'exercice à la somme de 73 000. 00 Euros, y compris le budget de fonctionnement du Conseil Syndical, le Président de séance ayant été informé qu'il avait la possibilité de le faire voter au budget pour le fonctionnement du Conseil et le remboursement de ses frais.

Elle autorise le syndic à modifier les appels provisionnels déjà effectués, à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Vote(nt) POUR : 18 copropriétaire(s) totalisant 3494 / 3494 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 3 copropriétaire(s) totalisant 676 / 4170 tantièmes.

Se sont abstenus :

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS

13. ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 1ER JANVIER 2023 AU 31 DECEMBRE 2023

Majorité nécessaire : Article 24

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice à la somme de 73 000. 00 Euros, y compris le budget de fonctionnement du Conseil Syndical, le Président de séance ayant été informé qu'il avait la possibilité de le faire voter au budget pour le fonctionnement du Conseil et le remboursement de ses frais.

Elle autorise le syndic à effectuer les appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Vote(nt) POUR : 18 copropriétaire(s) totalisant 3494 / 3494 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 3 copropriétaire(s) totalisant 676 / 4170 tantièmes.

Se sont abstenus :

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS

14. FONDS TRAVAUX : DETERMINATION DE LA COTISATION OBLIGATOIRE LOI ALUR

Majorité nécessaire : Article 25 et à défaut article 25-1 nouveau (c'est-à-dire article 24 si le tiers des voix des copropriétaires est recueilli)

Décision :

Dans le cadre de la loi ALUR et en application de l'article 14-2 alinéa II de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, les immeubles à destination total ou partielle construits depuis plus de 5 ans ont l'obligation de constituer chaque année un fonds travaux qui ne peut être inférieur à 5% du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations de ce fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, les sommes versées sont attachées aux lots. En cas de vente elles ne seront pas remboursées au vendeur.

Pour rappel, la dernière assemblée ayant statué sur cette résolution a voté un pourcentage de 5% du budget annuel.

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds travaux à 5 % du budget prévisionnel précédemment voté pour l'exercice précédent.

Autorise le syndic à appeler $\frac{1}{4}$ de ce montant le premier jour de chaque trimestre selon la clef "Charges communes générales".

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion, et une régularisation sera effectuée le cas échéant si l'exercice du budget voté a déjà débuté.

Vote(nt) POUR : 18 copropriétaire(s) totalisant 3487 / 10000 tantièmes. Ont voté pour :

RESOLUTION REVOTEE A L'ARTICLE 25.1 CI-APRES

15. FONDS TRAVAUX : DETERMINATION DE LA COTISATION OBLIGATOIRE LOI ALUR (Second vote à l'article 24 dans le cas où le premier vote à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'a pas recueilli la majorité nécessaire)

Majorité nécessaire : Article 24

Décision :

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote

Dans le cadre de la loi ALUR et en application de l'article 14-2 alinéa II de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, les immeubles à destination total ou partielle construits depuis plus de 5 ans ont l'obligation de constituer chaque année un fonds travaux qui ne peut être inférieur à 5% du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations de ce fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, les sommes versées sont attachées aux lots. En cas de vente elles ne seront pas remboursées au vendeur.

Pour rappel, la dernière assemblée ayant statué sur cette résolution a voté un pourcentage de 5% du budget annuel.

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds travaux à 5 % du budget prévisionnel précédemment voté pour l'exercice précédent.

Autorise le syndic à appeler $\frac{1}{4}$ de ce montant le premier jour de chaque trimestre selon la clef "Charges communes générales".

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion, et une régularisation sera effectuée le cas échéant si l'exercice du budget voté à déjà débuté.

Vote(nt) POUR : 18 copropriétaire(s) totalisant 3487 / 3487 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 3 copropriétaire(s) totalisant 683 / 4170 tantièmes.

Se sont abstenus :

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS

16. AUDIT ET MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE DANS LE CADRE DE LA LOI ELAN (article 209 de la loi ELAN)

Proposition tarifaire du 11.01.2022 de Jean-Marc ROUX : 3 600 € TTC

(Audit préalable : 1 200, 00 € TTC + Rédaction des modifications du règlement de copropriété : 2 400, 00 € TTC)

Majorité nécessaire : Article 24

Décision :

INFORMATION : Le syndicat des copropriétaires dans le cadre de l'article 209 de la loi ELAN modifié par la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS), pour effectuer, le cas échéant, la mise en conformité avec les dispositions de l'article 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi de leur règlement de copropriété. En application du nouvel article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 que la création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles. Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes .

Depuis la loi Elan, l'article 6-4 de la loi de 1965 prévoit que l'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété ; l'article 1er de la loi de 1965 précise qu'un lot de copropriété peut être un lot transitoire formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante . Le texte précise que la création et la consistance d'un lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété .

Dans le cadre de son devoir de conseil, le syndic informe l'ensemble des copropriétaires qu'en cas d'absence de mention dans le règlement de copropriété concernant des lots transitoires ou des parties communes spéciales/à jouissance privative, pourrait être source de discussions en cas de litige et contentieux, et préconise l'adoption de cette résolution.

DECISION : L'assemblée générale au vu de l'usage des parties communes spéciales et/ou privatives de la résidence et des différentes clefs de répartitions figurant au règlement de copropriété. Décide de mandater un géomètre ou toute autre personne habilité à effectuer ce type de mise en conformité, afin de référencer plus distinctement les parties communes, spéciales, privatives et parties communes spéciales spécifiques à un certain nombre de copropriétaires bénéficiant d'un équipement ou ouvrage commun.

L'assemblée générale décide qu'un audit sera effectué par un homme de l'art, pour vérification du règlement de copropriété conformément à la loi ELAN.

Après analyse et le cas échéant, un devis en réécriture du règlement sera soumis au vote de la majorité de l'article 24 pour la rédaction du modificatif du cahier des charges.

Si cette résolution est adoptée lors de l'assemblée générale cette facturation, de 3 600. 00 € TTC, sera imputée sur le budget de fonctionnement en charges générales .

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 1471 / 3662 tantièmes. Ont voté pour :

RESOLUTION REFUSEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS

17. INFORMATIONS DIVERSES

Majorité nécessaire : Article sans vote

Décision :

1) L'assurance PNO obligatoire : Dans le cadre de la gestion des dossiers sinistres du Syndicat des Copropriétaires le syndic vous rappelle que depuis le 24 mars 2014, l'assurance responsabilité civile et PNO (propriétaire non occupant) sont obligatoires pour tous les copropriétaires y compris, les non occupants aux fins d'assurer les propriétaires en cas de dommages mobiliers ou corporels du fait d'installations privatives

appartenant au copropriétaire bailleur (exemple : incendie due à une installation électrique ou gaz, chauffe-eau etc...).

2) Information concernant la gestion d'un sinistre :

Les bonnes pratiques pour le sinistre dégât des eaux en convention IRSI

C'est l'assureur de l'occupant (locataire, copropriétaire occupant ou copropriétaire non occupant bailleur si son locataire n'est pas assuré), qui est l'assureur gestionnaire pour tous les dossiers entre 0 € et 5 000 € HT.

Ainsi, dès la connaissance du sinistre c'est-à-dire dès l'apparition des dommages, il vous faut :

- Déclarer le sinistre à votre assureur. Pour information, que le sinistre entre dans le cadre de la convention IRSI ou non, il faut toujours déclarer votre sinistre à votre assureur car c'est à lui de gérer votre dossier.
- Vous renseigner auprès de votre propriétaire (pour un locataire) ou de votre syndic (pour un copropriétaire) pour savoir si une recherche de fuite est en cours.
 - o Si c'est le cas attendez le résultat de celle-ci pour communiquer l'origine à votre assureur,
 - o Si ce n'est pas le cas, demandez les coordonnées du plombier de la copropriété pour gérer la recherche de fuite avec votre assureur.
- Dans l'urgence vous pouvez mandater vous-même le plombier, votre assureur prendra en charge les frais de recherche de fuite.
- Remplir le constat amiable avec toutes les parties concernées et le transmettre à votre assureur. Le constat amiable dégât des eaux est un élément essentiel du dossier il est impératif de le remplir.
- Votre assureur vous indiquera si une expertise est nécessaire ou non.

Les éventuels recours se feront entre assureurs et uniquement une fois que vous aurez été indemnisé !

Attention : Dans le cas où le syndic a mandaté une recherche de fuite car l'eau endommage un appartement, et que cette recherche démontre une origine privative, la facture sera à prendre en charge par l'assureur du responsable (c'est-à-dire de celui qui est à l'origine du dégât des eaux).

Important : Contactez le gestionnaire de votre immeuble afin d'avoir les coordonnées du plombier.

3) Les envois par lettre recommandée électronique : Conformément aux dispositions du Décret n°2018-347 du 9 Mai 2018 relatif à la lettre recommandée électronique et de l'article 64 de la loi du 10 Juillet 1965, modifié par le Décret n°2015-1325 du 21 Octobre 2015 relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, nous avons mis en place par le biais de la société ATHOME la lettre recommandée électronique.

ATTENTION : L'envoi d'un courrier électronique est facturé par le prestataire ATHOME directement à la copropriété pour un montant de 3,20 € HT.

Lors de l'envoi de la lettre recommandée électronique par la société ATHOME au copropriétaire, en cas d'absence de consentement de retrait du courrier recommandé électronique ou inaction dans les 48 à 72H heures suivant l'envoi, la procédure de la lettre recommandée électronique est stoppée et la notification de votre envoi sera transmise automatiquement par courrier recommandé postal (représentant un coût supplémentaire pour la copropriété).

Le Cabinet EUROPAZUR pourra également changer le mode de transmission des Lettres Recommandées Electroniques dès lors qu'un système plus simple ou moins coûteux pourra être mis en place, l'évolution de la législation et des systèmes étant constamment en changement, ce mode pourra être remplacé.

Conformément aux dispositions du décret du 21 Octobre 2015, les copropriétaires souhaitant mettre en place l'envoi électronique des lettres recommandées, devront adresser leur accord exprès par courrier daté et signé validant la mise en place de ce service.

Les copropriétaires souhaitant mettre en place ce service seront consignés au procès-verbal de l'Assemblée Générale.

Au jour de l'Assemblée Générale, les copropriétaires ci-dessous ont transmis leur accord au Syndic pour la mise en place des envois des lettres recommandées électroniques: Monsieur et/ou Madame

4) Information concernant les travaux en partie commune : il est rappelé que lorsque l'Assemblée Générale autorise les copropriétaires à réaliser des travaux en partie commune, le copropriétaire devra :

- Se conformer à la réglementation en vigueur, le demandeur devra fournir au Syndic toutes les autorisations administratives requises (déclaration préalable et/ou déclaration de Travaux)
- Faire effectuer ces travaux, dans le respect des règles de l'art et à leur frais.
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des Copropriétaires et à l'ouvrage.
- Se conformer aux dispositions du règlement de copropriété.

Les demandeurs resteront responsables vis-à-vis de la Copropriété et des tiers, de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

5) Information concernant les candidatures pour la désignation des membres du Conseil Syndical :

L'article 17-1A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, modifié par l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 a introduit la faculté pour les copropriétaires de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale. Le formulaire de vote par correspondance dont le modèle a été fixé par l'arrêté du 2 juillet 2020, est joint à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est donc nécessaire afin que les copropriétaires puissent voter en toute connaissance de cause, que les candidats aux postes de membres du Conseil Syndical, soient connus avant la diffusion des convocations. Pour ce faire, nous vous rappelons que vous pouvez transmettre votre candidature à n'importe quel moment de l'année. La candidature sera portée à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale se prononçant sur l'élection des membres du Conseil Syndical.

6) Résolution d'ordre du jour demandé par un copropriétaire : à tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale (ces informations sont rappelées lors de l'envoi de chaque appels de fonds).

Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, le projet de résolution (Intitulé de la demande, le libellé exacte de la 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 e du II de l'article 24 et du b de l'article 25 de loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux (exemple : plans, photographies d'implantation, descriptif des matériels/matériaux/travaux ...).

7) Information concernant les règles locales en matière de tri des déchets :

Dans le cadre de l'alinéa III de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par un alinéa ainsi rédigé, le Syndic informe l'ensemble des copropriétaires des règles locales en matière de tri des déchets. Les dispositions municipales sont jointes en annexe à la convocation. Le Syndic rappelle que les copropriétaires bailleurs doivent informer leurs locataires ou tout autre occupant de ces dispositions.

Information concernant les déchetteries dont dépend la copropriété :

POUR LES COPROPRIETES METROPOLE NCA - CSM, SLV, NICE, CARROS, TRINITE, VENCE, LA GAUDE

- Déchetterie - CAGNES SUR MER :

Adresse : Ancienne route de Vence 06800 CAGNES-SUR-MER

Horaires : du lundi au samedi - de 8h30-12h et 13h30-17h (fermeture les dimanches et jours fériés).

- Déchetterie - CARROS :

Adresse : Chemin des Négociants Sardes 06510 CARROS

Horaires : du lundi au samedi - de 8h30-12h et 13h30-17h (fermeture les dimanches et jours fériés).

Déchetterie -

- Déchetterie - LA GAUDE

Adresse : Quartier le Plan du Bois 06610 LA GAUDE

Horaires : du lundi au samedi - de 8h30-12h et 13h30-17h (fermeture les dimanches et jours fériés).

- Déchetterie - NICE EST

Adresse déchetterie Nice Est : Boulevard Jean Baptiste Verany

Horaires d'ouverture : du lundi au samedi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h (fermeture les dimanches et jours fériés).

Cette déchetterie dispose d'un portique de gabarit.

- Déchetterie - NICE NORD

Adresse : Boulevard Jean Behra

Horaires d'ouverture : du lundi au samedi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h (fermeture les dimanches et jours fériés).

- Déchetterie - NICE OUEST

Fermeture de la déchetterie de Nice Ouest les 26 et 27 Janvier 2022

Adresse : Avenue Simone Veil

Horaires d'ouverture : du lundi au samedi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h (fermeture les dimanches et jours fériés).

Cette déchetterie dispose d'un portique de gabarit.

- Déchetterie - LA TRINITE

Adresse : Bd Fuon Santa 06340 LA TRINITE

Horaires : du lundi au samedi - de 8h30-12h et 13h30-17h (fermeture les dimanches et jours fériés).

- Déchetterie - VENCE

Adresse : Route de Saint-Paul 06140 VENCE

Horaires : du lundi au samedi - de 8h30-12h et 13h30-17h (fermeture les dimanches et jours fériés).

Allo Mairie, le service téléphonique pour toutes vos questions

Un numéro d'appel unique pour toutes vos questions.

Allo Mairies 39 06

Les horaires d'Allo Mairies sont du lundi ou vendredi de 8h à 20h et le samedi de 8h30 à 17h

Site METROPOLE NICE COTE D'AZUR : <https://www.nicecotedazur.org/>

POUR LES COPROPRIETES CASA - ANTIBES, BIOT, LA COLLE, VILLENEUVE LOUBET & AUTRES

- Déchetterie - ANTIBES:

Adresse : Zone Industrielle des Trois Moulins.

Téléphone : 04 92 91 92 99

Horaires : Du lundi au samedi : 8h à 11h45 - 13h à 17h

- Déchetterie - LA COLLE-SUR-LOUP :

Adresse : 62, boulevard Alex Roubert.

Téléphone : 04 93 32 94 85

Horaires : Du lundi au samedi : 8h30 à 11h45 - 14h à 17h

- Déchetterie - VALBONNE :

Adresse : 461, chemin de la Veyrière.

Téléphone : 04 92 28 50 21

Horaires : Du lundi au samedi : 8h30 à 11h45 - 14h à 17h

La compétence de gestion des déchèteries est transférée au 1er septembre 2018 au Syndicat Mixte UNIVALOM.

Pour tout renseignement, contactez UNIVALOM au 0 800 229 217 ou consultez le site internet www.univalom.fr

Ouvert de 8h00 à 12h00 et de 14h à 17h du lundi au vendredi

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

Président de séance



Secrétaire de séance



Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,
et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2 : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale 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 (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985), 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.

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble,

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994

Dernier alinéa : Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 152,45 Euros à 3.049 Euros. Lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe c de l'article 26.

Syndicat des copropriétaires de la résidence VILLA PASTEUR
33, rue Villeneuve 22, rue Pasteur - 06800 CAGNES SUR MER

**PROCES- VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
EN DATE DU MARDI 25 AVRIL 2023 à 18h15**

Le mardi 25 avril 2023, le syndicat des copropriétaires de la Résidence VILLA PASTEUR, 33, rue Villeneuve 22, rue Pasteur - 06800 CAGNES SUR MER, s'est réuni en Assemblée Générale sur convocation régulièrement adressée par le syndic CABINET EUROPAZUR s.a.s., dans les bureaux du syndic 2 Avenue de Nice 06800 Cagnes sur Mer.

ETAIENT PRESENTS :

4122 ° / 10000 °

ETAIENT REPRESENTES :

2127 ° / 10000 °

TOTAL DES PRESENTS ET REPRESENTES :

6249 ° / 10000 °

ETAIENT ABSENTS :

3751 ° / 10000 °

10000 ° / 10000 °

Les membres du bureau de séance vérifient la feuille de présence et constatent que les présents et représentés forment bien les 6249 ° / 10000.

Ont participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les présents et représentés dont les noms suivent:

L'Assemblée Générale peut donc valablement délibérer.

La séance est ouverte à 18h15.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent:

CAGNES-SUR-MER
2, avenue de Nice
BP 135 - 06803 CAGNES-SUR-MER

NICE
9, rue Jacques Offenbach
06000 NICE

Réception : Le mardi de 10h00 à 12h00 ou le jeudi de 14h00 à 16h00 ou sur rendez-vous
L'envoi de courrier se fait exclusivement Ici

Réception : sur rendez-vous uniquement
L'envoi de courrier se fait exclusivement à l'agence de Cagnes-sur-Mer



T. 04 92 02 50 00 • CONTACT@EUROPAZUR.FR • EUROPAZUR.FR

Page 1 sur 13

Soit un total de 3751 voix.

déoulant de la feuille de présence élargée et signée par les membres du bureau.

DECISIONS

01. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de président de séance :

Monsieur

Vote(nt) POUR : 31 copropriétaire(s) totalisant 5949 / 5949 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 177 / 6249 tantièmes.

Se sont abstenus :

Non Votant : copropriétaire(s) 1 totalisant 123 tantièmes

N'ont pas pris part au vote :

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

02. ELECTION D'UN SCRUTATEUR DE SEANCE

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de scrutateur de séance :

Vote(nt) POUR : 31 copropriétaire(s) totalisant 5949 / 5949 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 177 / 6249 tantièmes.

Se sont abstenus :

Non Votant : copropriétaire(s) 1 totalisant 123 tantièmes

N'ont pas pris part au vote :

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

03. ELECTION D'UN SCRUTATEUR DE SEANCE

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de scrutateur de séance :

Vote(nt) POUR : 31 copropriétaire(s) totalisant 5949 / 5949 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 177 / 6249 tantièmes.

Se sont abstenus :

Non Votant : copropriétaire(s) 1 totalisant 123 tantièmes

N'ont pas pris part au vote :

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

04. ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de secrétaire de séance :
Cabinet EUROPAZUR sas - Bertrand DEROO - Le Syndic

Vote(nt) POUR : 31 copropriétaire(s) totalisant 5949 / 5949 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 177 / 6249 tantièmes.

Se sont abstenus : 1

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

05. RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL SYNDICAL ET BILAN D'ACTIONS DE L'EXERCICE ECOULE

Décision :

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale prend acte que le compte-rendu n'a pas été transmis au syndic dans les conditions prévu à l'article 21-5 de loi du 10 juillet 1965 et n'a pu, de ce fait, être joint à la convocation.

L'Assemblée Générale prend toutefois acte des informations orales communiquées par le Conseil Syndical dans le cadre de son rapport d'activités et des informations transmises dans le cadre du bilan d'actions de l'exercice écoulé.

Monsieur effectue en séance la lecture du compte rendu. Il est fait état de la décision d'Assemblée Générale de 2009 concernant l'installation de climatisation, les copropriétaires doivent s'y conformer.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

06. APPROBATION DES COMPTES DU 1ER JANVIER 2022 AU 31 DECEMBRE 2022

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Pièces jointes :

- Etat récapitulatif (envoyé avec dernier appel),
- Comparatif budget/dépenses/nouveau budget,
- Situation de trésorerie (et détails),
- Liste des principaux copropriétaires débiteurs

Article 18.1 de la Loi du 10 juillet 1965 et Article 9-1 du Décret du 17 mars 1967: Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'Art.18-1 de la loi du 10/07/1965 susvisée et classée par catégorie à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré..

a) L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2022.

b) Confirme, conformément à l'article 9-1 du Décret du 17 mars 1967 et conformément à l'article 18.1 de la Loi du 10 juillet 1965, que les comptes peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires le jeudi ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic et qu'ils peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Vote(nt) POUR : 31 copropriétaire(s) totalisant 5951 / 5951 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 298 / 6249 tantièmes.

Se sont abstenus : 1

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

07. ELECTION DU SYNDIC

Décision :

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

-L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne le Cabinet EUROPAZUR s.a.s. en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, pour une durée prévue à l'article 2 dudit contrat.

- Mr Jacques est mandaté(e) pour signer, au nom du syndicat des copropriétaires, le contrat de syndic.

Vote(nt) POUR : 32 copropriétaire(s) totalisant 6074 / 10000 tantièmes.
Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 175 / 10000 tantièmes.
Se sont abstenus : 1

RESOLUTION ADOPTÉE A LA MAJORITE DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIETAIRES.

08. ELECTION DU SYNDIC (Second vote à l'article 24 dans le cas où le premier vote à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'a pas recueilli la majorité nécessaire).

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente cette question est sans objet.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

09. CONSEIL SYNDICAL

Candidature de M

Décision :

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical :
M.

Vote(nt) POUR : 33 copropriétaire(s) totalisant 6249 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION ADOPTÉE A LA MAJORITE DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIETAIRES.

10. CONSEIL SYNDICAL (Second vote à l'article 24 dans le cas où le premier vote à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'a pas recueilli la majorité nécessaire)

Candidature de M

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente cette question est sans objet.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

11. CONSEIL SYNDICAL

Candidature de M

Décision :

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical :
M.

Vote(nt) POUR : 32 copropriétaire(s) totalisant 6146 / 10000 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 103 / 10000 tantièmes.

Se sont abstenus : 1

RESOLUTION ADOPTÉE A LA MAJORITE DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIETAIRES.

12. CONSEIL SYNDICAL (Second vote à l'article 24 dans le cas où le premier vote à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'a pas recueilli la majorité nécessaire)

Candidature de M

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente cette question est sans objet.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

13. CONSEIL SYNDICAL
Candidature de M

Décision :

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical :
M.

Vote(nt) POUR : 33 copropriétaire(s) totalisant 6249 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIETAIRES.

14. CONSEIL SYNDICAL (Second vote à l'article 24 dans le cas où le premier vote à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'a pas recueilli la majorité nécessaire)
Candidature de M

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente cette question est sans objet.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

15. CONSEIL SYNDICAL
Appel à Candidature durant l'Assemblée Générale

Décision :

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

Pas d'autre candidature en séance, cette question est donc sans objet.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

16. MODIFICATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 1ER JANVIER 2023 AU 31 DECEMBRE 2023

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, décide le réajustement du budget de l'exercice à la somme de 73 000. 00 Euros, y compris le budget de fonctionnement du Conseil Syndical, le Président de séance ayant été informé qu'il avait la possibilité de le faire voter au budget pour le fonctionnement du Conseil et le remboursement de ses frais.

Elle autorise le syndic à modifier les appels provisionnels déjà effectués, à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Rappel : en application de :

oArticle 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.

oArticle 6-2 du décret du 17 mars 1967 : Le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ; le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ; le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

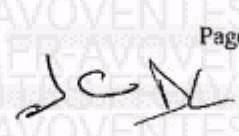
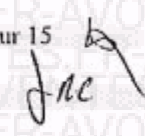
oArticle 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Vote(nt) POUR : 32 copropriétaire(s) totalisant 6074 / 6249 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 175 / 6249 tantièmes. Ont voté contre : 1

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

17. ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 1ER JANVIER 2024 AU 31 DECEMBRE 2024

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice à la somme de 73 000. 00 Euros, y compris le budget de fonctionnement du Conseil Syndical, le Président de séance ayant été informé qu'il avait la possibilité de le faire voter au budget pour le fonctionnement du Conseil et le remboursement de ses frais.

Elle autorise le syndic à effectuer les appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Rappel : en application de :

oArticle 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.

oArticle 6-2 du décret du 17 mars 1967 : Le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ; le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ; le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

oArticle 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Vote(nt) POUR : 32 copropriétaire(s) totalisant 6074 / 6249 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 175 / 6249 tantièmes. Ont voté contre

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

18. FONDS TRAVAUX : DETERMINATION DE LA COTISATION OBLIGATOIRE LOI ALUR

Décision :

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

Dans le cadre de la loi ALUR et en application de l'article 14-2 alinéa II de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, les immeubles à destination total ou partielle construits depuis plus de 5 ans ont l'obligation de constituer chaque année un fonds travaux qui ne peut être inférieur à 5% du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations de ce fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, les sommes versées sont attachées aux lots. En cas de vente elles ne seront pas remboursées au vendeur.

Pour rappel, la dernière assemblée ayant statué sur cette résolution a voté un pourcentage de 5% du budget annuel.

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds travaux à 5 % du budget prévisionnel précédemment voté pour l'exercice précédent.

Autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre selon la clef "Charges communes générales".

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion, et une régularisation sera effectuée le cas échéant si l'exercice du budget voté à déjà débuté.

Vote(nt) POUR : 33 copropriétaire(s) totalisant 6249 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIETAIRES.

19. FONDS TRAVAUX : DETERMINATION DE LA COTISATION OBLIGATOIRE LOI ALUR (Second vote à l'article 24 dans le cas où le premier vote à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'a pas recueilli la majorité nécessaire)

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente cette question est sans objet.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

20. TRAVAUX DE REMISE EN PEINTURE DES PARTIES METALIQUES BATIMENT A
DEVIS ANY DECORATION D'UN MONTANT DE 3 096. 50 € TTC

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis/contrat présenté par le Syndic et de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré décide d'effectuer les travaux de remise en peinture des parties metaliques du bâtiment A

Retient la proposition présentée par l'entreprise ANY DECORATION s'élevant à 3 096. 50 euros TTC.

PROJET DE FINANCEMENT

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à prélever les fonds nécessaires aux paiements des travaux, sur le compte Fonds travaux ALUR

De telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

HONORAIRES SUR TRAVAUX

Dans le cadre des travaux votés et conformément à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application et modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, l'Assemblée Générale après avoir délibérée, décide de fixer le montant des frais administratifs Syndic à :

- 2% H.T du montant hors taxes des travaux votés au titre de la gestion financière, administrative et comptable pour les travaux compris entre 1,00 Euros H.T. et 25 000,00 Euros H.T. ;
- 1,7 % H.T. du montant hors taxes des travaux votés au titre de la gestion financière, administrative et comptable pour les travaux compris entre 25 000,00 Euros H.T. et 100 000,00 Euros H.T. ;
- 1,5 % H.T. du montant hors taxes des travaux votés au titre de la gestion financière, administrative et comptable pour les travaux supérieurs à 100 000,00 Euros H.T.

L'Assemblée Générale valide l'ensemble des éléments de cette résolution, ces derniers étant indissociables.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant 119 / 742 tantièmes.Ont voté pour :

Vote(nt) **CONTRE** : 18 copropriétaire(s) totalisant 623 / 742 tantièmes.

RESOLUTION REFUSEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES .

21. TRAVAUX DE REMISE EN PEINTURE DES PARTIES METALIQUES BATIMENT A
DEVIS BK RENOVATION D'UN MONTANT DE 4 449. 50 € TTC

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis/contrat présenté par le Syndic et de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré décide d'effectuer les travaux de remise en peinture des parties metaliques du bâtiment A

Retient la proposition présentée par l'entreprise BK RENOVATION s'élevant à 4 449. 50 euros TTC.

PROJET DE FINANCEMENT

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à prélever les fonds nécessaires aux paiements des travaux, sur le compte Fonds travaux ALUR

De telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

HONORAIRES SUR TRAVAUX

Dans le cadre des travaux votés et conformément à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application et modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, l'Assemblée Générale après avoir délibérée, décide de fixer le montant des frais administratifs Syndic à :

- 2% H.T du montant hors taxes des travaux votés au titre de la gestion financière, administrative et comptable pour les travaux compris entre 1,00 Euros H.T. et 25 000,00 Euros H.T. ;

- 1,7 % H.T. du montant hors taxes des travaux votés au titre de la gestion financière, administrative et comptable pour les travaux compris entre 25 000,00 Euros H.T. et 100 000,00 Euros H.T. ;
- 1,5 % H.T. du montant hors taxes des travaux votés au titre de la gestion financière, administrative et comptable pour les travaux supérieurs à 100 000,00 Euros H.T.

L'Assemblée Générale valide l'ensemble des éléments de cette résolution, ces derniers étant indissociables.

Vote(nt) POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 594 / 694 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 3 copropriétaire(s) totalisant 100 / 694 tantièmes. Ont voté contre :

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 48 / 742 tantièmes.

Se sont abstenus :

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

**22. TRAVAUX DE REMISE EN PEINTURE DES PARTIES METALIQUES BATIMENT A
DEVIS DECO NISSA D'UN MONTANT DE 4 856. 50 € TTC**

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente cette question est sans objet.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

**23. TRAVAUX DE REMISE EN PEINTURE DES PARTIES METALIQUES BATIMENT A
DEVIS SIRA D'UN MONTANT DE 8 558. 00 € TTC**

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente cette question est sans objet.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

**24. TRAVAUX DE REMISE EN PEINTURE DES PARTIES METALIQUES BATIMENT B
DEVIS ANY DECORATION D'UN MONTANT DE 2 370. 50 € TTC**

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis/contrat présenté par le Syndic et de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré décide d'effectuer les travaux de remise en peinture des parties métalliques du bâtiment B

Retient la proposition présentée par l'entreprise ANY DECORATION s'élevant à 2 370. 50 euros TTC.

PROJET DE FINANCEMENT

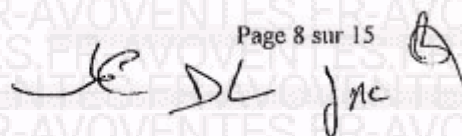
L'Assemblée Générale autorise le Syndic à prélever les fonds nécessaires aux paiements des travaux, sur le compte Fonds travaux ALUR

De telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

HONORAIRES SUR TRAVAUX

Dans le cadre des travaux votés et conformément à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application et modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, l'Assemblée Générale après avoir délibéré, décide de fixer le montant des frais administratifs Syndic à :

- 2% H.T du montant hors taxes des travaux votés au titre de la gestion financière, administrative et comptable pour les travaux compris entre 1,00 Euros H.T. et 25 000,00 Euros H.T. ;
- 1,7 % H.T. du montant hors taxes des travaux votés au titre de la gestion financière, administrative et comptable pour les travaux compris entre 25 000,00 Euros H.T. et 100 000,00 Euros H.T. ;
- 1,5 % H.T. du montant hors taxes des travaux votés au titre de la gestion financière, administrative et comptable pour les travaux supérieurs à 100 000,00 Euros H.T.



L'Assemblée Générale valide l'ensemble des éléments de cette résolution, ces derniers étant indissociables.

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 78 / 442 tantièmes. Ont voté pour

Vote(nt) CONTRE : 7 copropriétaire(s) totalisant 364 / 442 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 22 / 464 tantièmes.

Se sont abstenus

RESOLUTION REFUSEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

25. TRAVAUX DE REMISE EN PEINTURE DES PARTIES METALIQUES BATIMENT B
DEVIS BK RENOVATION D'UN MONTANT DE 4 801, 50 € TTC

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis/contrat présenté par le Syndic et de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré décide d'effectuer les travaux de remise en peinture des parties metaliques du bâtiment B

Retient la proposition présentée par l'entreprise BK RENOVATION s'élevant à 4 801, 50 euros TTC.

PROJET DE FINANCEMENT

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à prélever les fonds nécessaires aux paiements des travaux, sur le compte Fonds travaux ALUR

De telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

HONORAIRES SUR TRAVAUX

Dans le cadre des travaux votés et conformément à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application et modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, l'Assemblée Générale après avoir délibérée, décide de fixer le montant des frais administratifs Syndic à :

- 2% H.T du montant hors taxes des travaux votés au titre de la gestion financière, administrative et comptable pour les travaux compris entre 1,00 €uros H.T. et 25 000,00 €uros H.T. ;
- 1,7 % H.T. du montant hors taxes des travaux votés au titre de la gestion financière, administrative et comptable pour les travaux compris entre 25 000,00 €uros H.T. et 100 000,00 €uros H.T. ;
- 1,5 % H.T. du montant hors taxes des travaux votés au titre de la gestion financière, administrative et comptable pour les travaux supérieurs à 100 000,00 €uros H.T.

L'Assemblée Générale valide l'ensemble des éléments de cette résolution, ces derniers étant indissociables.

Vote(nt) POUR : 8 copropriétaire(s) totalisant 395 / 442 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant 47 / 442 tantièmes. Ont voté contre

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 22 / 464 tantièmes.

Se sont abstenus

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

26. TRAVAUX DE REMISE EN PEINTURE DES PARTIES METALIQUES BATIMENT B
DEVIS DECO NISSA D'UN MONTANT DE 4 108, 50 € TTC

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente cette question est sans objet.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

27. TRAVAUX DE REMISE EN PEINTURE DES PARTIES METALIQUES BATIMENT B
DEVIS SIRA D'UN MONTANT DE 5 423, 00 € TTC

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente cette question est sans objet.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

**28. INFORMATIONS SUR LA LOI CLIMAT
REALISATION DU PPT ET DTG (obligatoire)**

Décision :

Résolution non soumise à un vote.

INFORMATIONS :

Dans le cadre de l'article 171 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, l'article 14-2-I nous indique qu'à expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, sauf lorsque l'exemption prévue au deuxième alinéa du même article L. 126-31 s'applique, et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du même code dès lors que ce dernier a été réalisé :

- 1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- 2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre ;
- 3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- 4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Si le diagnostic technique global mentionné au deuxième alinéa du présent I ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un PPPT.

Le PPPT est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret, pouvant différer de celles du tiers mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du PPPT, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les travaux prescrits dans le PPPT ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble prévu à l'article 18 de la présente loi.

Dès 2023, l'ensemble des copropriétés de France sera confrontée à des obligations de diagnostics et de rénovations énergétiques.

La loi a mis en place de nouvelles mesures concernant la réalisation d'un PPPT ainsi qu'un diagnostic de performance énergétique (DPE) selon l'échéancier suivant :

Copropriétés de :

- Moins de 50 lots : PPT à réaliser d'ici 2025 - DPE à réaliser d'ici 2026
- Entre 50 et 200 lots : PPT à réaliser d'ici 2024 - DPE à réaliser d'ici 2025
- Plus de 200 lots : PPT à réaliser d'ici 2023 - DPE à réaliser d'ici 2024

L'élaboration du PPT étant effectuée sur l'étude du Diagnostic Technique Global (DTG), il sera nécessaire de réaliser ce dernier avant ou pendant l'élaboration du Plan Pluriannuel de Travaux. Le DPE est obligatoire pour l'ensemble des bâtiments d'habitation collectifs dont le permis a été déposé avant le 1er janvier 2013, équipés ou non d'une installation collective de chauffage et de refroidissement.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

**29. LOI CLIMAT - REALISATION D'UN DTG EN VUE DE REALISER UN PPT
CHOIX DE L'ENTREPRISE POLYIMAGE POUR UN MONTANT DE 5 000 € TTC**

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés par le syndic et de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide d'élaborer un PPT, un DTG, un DPE et un audit énergétique, retient pour ce faire la proposition présentée par l'entreprise POLYIMAGE s'élevant à la somme de 5 000 €, et autorise le syndic à faire réactualiser ce document conformément aux textes de loi.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application et modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015, l'Assemblée Générale après avoir délibéré, décide de fixer le montant des frais administratifs du Syndic à la somme forfaitaire de 600 € HT soit 720 TTC visant la collecte des documents nécessaires aux diagnostics précités et afin de pouvoir solliciter, le cas échéant, les organismes permettant de pouvoir prétendre à l'obtention d'une subvention accordée pour le Syndicat des copropriétaires. L'Assemblée Générale mandate pour ce faire le Syndic afin de pouvoir solliciter et effectuer toutes les démarches en vue de l'obtention d'une subvention visant à la réalisation d'un PPT, DTG, DPE et Audit énergétique.

Vote(nt) POUR : 22 copropriétaire(s) totalisant 4397 / 5692 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 8 copropriétaire(s) totalisant 1295 / 5692 tantièmes. Ont voté contre :

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

30. LOI CLIMAT - REALISATION D'UN DTG EN VUE DE REALISER UN PPT
CHOIX DE L'ENTREPRISE ENERA POUR UN MONTANT DE 5 150. 40 € TTC

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente cette question est sans objet.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

31. LOI CLIMAT - REALISATION D'UN DTG EN VUE DE REALISER UN PPT
CHOIX DE L'ENTREPRISE HELLIO POUR UN MONTANT DE 4 720 € TTC

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente cette question est sans objet.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

32. LOI CLIMAT - REALISATION D'UN PPT ET D'UN DTG
PROJET DE FINANCEMENT AVEC UTILISATION FONDS ALUR

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés par le syndic et de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide d'autoriser le Syndic à utiliser les fonds du compte Fonds Travaux Alur pour le règlement des audits et des honoraires liés à l'élaboration du PPT et autres diagnostics.

Vote(nt) POUR : 31 copropriétaire(s) totalisant 5855 / 6249 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant 394 / 6249 tantièmes. Ont voté contre :

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

33. LOI CLIMAT - REALISATION D'UN PPT ET D'UN DTG
PROJET DE FINANCEMENT APPELS DE FONDS

Se DC *JMC* *9*

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés par le syndic et de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide de procéder, selon la clé de répartition charges générales, aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

- 50 % le 1er Juillet 2023
- 50 % le 1er Octobre 2023

De telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

L'Assemblée Générale prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du Syndicat des Copropriétaires, mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance.

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 514 / 5963 tantièmes. Ont voté pour :

Vote(nt) CONTRE : 29 copropriétaire(s) totalisant 5449 / 5963 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 286 / 6249 tantièmes.

Se sont abstenus :

RESOLUTION REFUSEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES .

34. DEMANDE DE MME DELIGNAT SELON LEUR COURRIER EN DATE DU 29 MARS 2023 JOINT A LA CONVOCATION

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, prend acte de la demande effectuée par MME DELIGNAT propriétaire du Lot 17, et autorise l'étude suivante :

" solutions de raccordement collective IVRE "

Après échange en séance, cette résolution sera reportée. Le droit à la prise reste valable et opposable. Un vote informel en séance est effectué et 2 personnes sont intéressées.

Ce point sera étudié lors d'une prochaine Assemblée Générale.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

35. RAPPEL DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - DOCUMENT JOINT

Décision :

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale rappelle le règlement de copropriété concernant les dépôts d'encombrants dans les parkings de la résidence

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

36. INFORMATIONS DIVERSES

Décision :

Résolution non soumise à un vote.

1) L'assurance PNO obligatoire : Dans le cadre de la gestion des dossiers sinistres du Syndicat des Copropriétaires le syndic vous rappelle que depuis le 24 mars 2014, l'assurance responsabilité civile et PNO (propriétaire non occupant) sont obligatoires pour tous les copropriétaires y compris, les non occupants aux fins d'assurer les propriétaires en cas de dommages mobiliers ou corporels du fait d'installations privatives appartenant au copropriétaire bailleur (exemple : incendie due à une installation électrique ou gaz, chauffe-eau etc...).

2) Information concernant la gestion d'un sinistre :

Les bonnes pratiques pour le sinistre dégât des eaux en convention IRSI

C'est l'assureur de l'occupant (locataire, copropriétaire occupant ou copropriétaire non occupant bailleur si son locataire n'est pas assuré), qui est l'assureur gestionnaire pour tous les dossiers entre 0 € et 5 000 € HT.

Ainsi, dès la connaissance du sinistre c'est-à-dire dès l'apparition des dommages, il vous faut :

- Déclarer le sinistre à votre assureur. Pour information, que le sinistre entre dans le cadre de la convention IRSI ou non, il faut toujours déclarer votre sinistre à votre assureur car c'est à lui de gérer votre dossier.
 - Vous renseigner auprès de votre propriétaire (pour un locataire) ou de votre syndic (pour un copropriétaire) pour savoir si une recherche de fuite est en cours.
 - o Si c'est le cas attendez le résultat de celle-ci pour communiquer l'origine à votre assureur,
 - o Si ce n'est pas le cas, demandez les coordonnées du plombier de la copropriété pour gérer la recherche de fuite avec votre assureur.
 - Dans l'urgence vous pouvez mandater vous-même le plombier, votre assureur prendra en charge les frais de recherche de fuite.
 - Remplir le constat amiable avec toutes les parties concernées et le transmettre à votre assureur. Le constat amiable dégât des eaux est un élément essentiel du dossier il est impératif de le remplir.
 - Votre assureur vous indiquera si une expertise est nécessaire ou non.
- Les éventuels recours se feront entre assureurs et uniquement une fois que vous aurez été indemnisé !

Attention : Dans le cas où le syndic a mandaté une recherche de fuite car l'eau endommage un appartement, et que cette recherche démontre une origine privative, la facture sera à prendre en charge par l'assureur du responsable (c'est-à-dire de celui qui est à l'origine du dégât des eaux).

Important : Contactez le gestionnaire de votre immeuble afin d'avoir les coordonnées du plombier.

3) Les envois par lettre recommandée électronique : Conformément aux dispositions du Décret n°2018-347 du 9 Mai 2018 relatif à la lettre recommandée électronique et de l'article 64 de la loi du 10 Juillet 1965, modifié par le Décret n°2015-1325 du 21 Octobre 2015 relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, nous avons mis en place par le biais de sociétés retenues par le Syndic la lettre recommandée électronique.

ATTENTION : L'envoi d'un courrier électronique est facturé par le prestataire directement à la copropriété.

Lors de l'envoi de la lettre recommandée électronique par le prestataire au copropriétaire, en cas d'absence de consentement de retrait du courrier recommandé électronique ou inaction dans les 48 à 72H heures suivant l'envoi, la procédure de la lettre recommandée électronique est stoppée et la notification de votre envoi sera transmise automatiquement par courrier recommandé postal (représentant un coût supplémentaire pour la copropriété).

Le Cabinet EUROPAZUR pourra également changer le mode de transmission des Lettres Recommandées Electroniques dès lors qu'un système plus simple ou moins coûteux pourra être mis en place, l'évolution de la législation et des systèmes étant constamment en changement, ce mode pourra être remplacé.

Conformément aux dispositions du décret du 21 Octobre 2015, les copropriétaires souhaitant mettre en place l'envoi électronique des lettres recommandées, devront adresser leur accord exprès par courrier daté et signé validant la mise en place de ce service.

Les copropriétaires souhaitant mettre en place ce service seront consignés au procès-verbal de l'Assemblée Générale.

Au jour de l'Assemblée Générale, les copropriétaires ci-dessous ont transmis leur accord au Syndic pour la mise en place des envois des lettres recommandées électroniques :

4) Information concernant les travaux en partie commune : il est rappelé que lorsque l'Assemblée Générale autorise les copropriétaires à réaliser des travaux en partie commune, le copropriétaire devra :

- Se conformer à la réglementation en vigueur, le demandeur devra fournir au Syndic toutes les autorisations administratives requises (déclaration préalable et/ou déclaration de Travaux)
- Faire effectuer ces travaux, dans le respect des règles de l'art et à leur frais.
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des Copropriétaires et à l'ouvrage.
- Se conformer aux dispositions du règlement de copropriété.

Les demandeurs resteront responsables vis-à-vis de la Copropriété et des tiers, de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

5) Information concernant les candidatures pour la désignation des membres du Conseil Syndical :

L'article 17-1A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, modifié par l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 a introduit la faculté pour les copropriétaires de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale. Le formulaire de vote par correspondance dont le modèle a été fixé par l'arrêté du 2 juillet 2020, est joint à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est donc nécessaire afin que les copropriétaires puissent voter en toute connaissance de cause, que les candidats aux postes de membres du Conseil Syndical, soient connus avant la diffusion des convocations. Pour ce faire, nous vous

rappelons que vous pouvez transmettre votre candidature à n'importe quel moment de l'année. La candidature sera portée à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale se prononçant sur l'élection des membres du Conseil Syndical.

6) Résolution d'ordre du jour demandé par un copropriétaire : à tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale (ces informations sont rappelées lors de l'envoi de chaque appels de fonds).

Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, le projet de résolution (Intitulé de la demande, le libellé exacte de la 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 e du II de l'article 24 et du b de l'article 25 de loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux (exemple : plans, photographies d'implantation, descriptif des matériels/matériaux/travaux ...).

7) Information concernant les règles locales en matière de tri des déchets :

Dans le cadre de l'alinéa III de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par un alinéa ainsi rédigé, le Syndic informe l'ensemble des copropriétaires des règles locales en matière de tri des déchets. Les dispositions municipales sont jointes en annexe à la convocation. Le Syndic rappelle que les copropriétaires bailleurs doivent informer leurs locataires ou tout autre occupant de ces dispositions.

Information concernant les déchetteries dont dépend la copropriété :

- Déchetterie - CAGNES SUR MER :

Adresse : Ancienne route de Vence 06800 CAGNES-SUR-MER

Horaires : du lundi au samedi - de 8h30-12h et 13h30-17h (fermeture les dimanches et jours fériés).

8) Obligation déclarative concernant les propriétaires de biens d'habitation : Dans le cadre de diverses publications des 18, 23 et 26 janvier 2023, le Ministère de l'Économie et des finances, la Direction générale des finances publiques (DGFiP), et les pouvoirs publics, ont indiqué que l'ensemble des propriétaires (personnes physiques et morales, particuliers et entreprises) sont soumis à une nouvelle obligation déclarative en 2023, pour des biens immobiliers à usage d'habitation, issue de l'article 1418 du Code Général des Impôts, texte créé par la loi de finances pour 2020, et qui s'applique à compter des impositions établies au titre de 2023 (loi n°2019-1479 du 28-12-2019, art. 16 VII E).

Le texte précise que les propriétaires de locaux affectés à l'habitation sont tenus de déclarer à l'administration fiscale, avant le 1er juillet de chaque année, les informations relatives, s'ils s'en réservent la jouissance, à la nature de l'occupation de ces locaux ou, s'ils sont occupés par des tiers, à l'identité du ou des occupants desdits locaux .

Pour un particulier, la création d'un compte sécurisé puis la connexion à l'espace personnel est nécessaire pour effectuer la déclaration. Puis, dans l'onglet Biens immobiliers , il est possible d'effectuer pour chaque bien concerné une déclaration d'occupation (résidence principale, résidence secondaire, local loué, local occupé à titre gratuit, local vacant), et de loyer mensuel (facultatif). Pour tout bien concerné, un propriétaire doit indiquer à quel titre il l'occupe et, s'il ne l'occupe pas lui-même, déclarer l'identité des occupants et la période d'occupation à compter du 1er janvier 2023.

La déclaration est en principe à effectuer en ligne, sur le site impots.gouv.fr, via le service disponible sur l'espace personnel ou professionnel, avant le 1er juillet 2023.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE

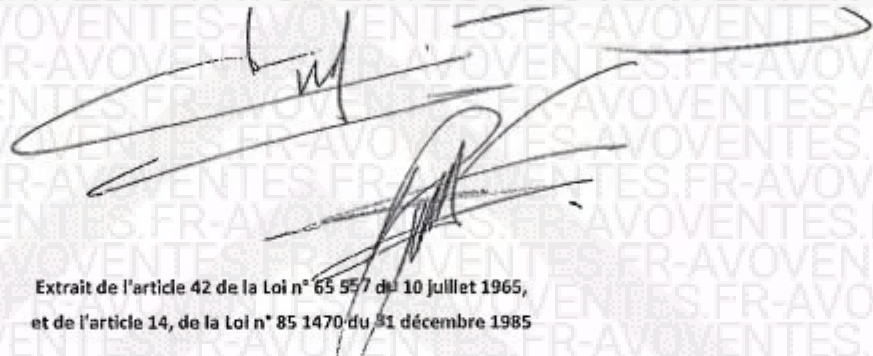
Plus rien n'étant à l'ordre du jour et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 19h55

Président de séance

Scrutateur(s)

Secrétaire de séance

© AVOVENTES.FR

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The signature is fluid and cursive. The stamp contains the text 'Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965, et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985'.

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,
et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2 : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale 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 (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985), 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.

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble,

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994

Dernier alinéa : Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 152,45 Euros à 3.049 Euros. Lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe c de l'article 26.



Garant de votre patrimoine au quotidien

Réf. : 0399

23 avril 2024

Syndicat des copropriétaires de la résidence VILLA PASTEUR
33, rue Villeneuve 22, rue Pasteur - 06800 CAGNES SUR MER

PROCES- VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
EN DATE DU MARDI 23 AVRIL 2024 à 18h15

Le mardi 23 avril 2024, le syndicat des copropriétaires de la Résidence VILLA PASTEUR, 33, rue Villeneuve 22, rue Pasteur - 06800 CAGNES SUR MER, s'est réuni en Assemblée Générale sur convocation régulièrement adressée par le syndic CABINET EUROPAZUR s.a.s., dans les bureaux du syndic 2 Avenue de Nice 06800 Cagnes sur Mer.

ETAIENT PRESENTS :

2950 ° / 10000 °

ETAIENT REPRESENTES :

1698 ° / 10000 °

TOTAL DES PRESENTS ET REPRESENTES :

4648 ° / 10000 °

ETAIENT ABSENTS :

5352 ° / 10000 °

10000 ° / 10000 °

Les membres du bureau de séance vérifient la feuille de présence et constatent que les présents et représentés forment bien les 4648 ° / 10000.

Ont participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les présents et représentés dont les noms suivent:

©AVOVENTES.FR

L'Assemblée Générale peut donc valablement délibérer.

La séance est ouverte à 18h15.

©AVOVENTES.FR

CAGNES-SUR-MER

2, avenue de Nice
BP 135 - 06803 CAGNES-SUR-MER

Réception : Le mardi de 10h00 à 12h00 ou le jeudi de 14h00 à 16h00 ou sur rendez-vous
L'envoi de courrier se fait exclusivement ici

NICE

9, rue Jacques Offenbach
06000 NICE

Réception : sur rendez-vous uniquement
L'envoi de courrier se fait exclusivement à l'agence de Cagnes-sur-Mer



T. 04 92 02 50 00 • CONTACT@EUROPAZUR.FR • EUROPAZUR.FR

Soit un total de 5352 voix.

déoulant de la feuille de présence élargée et signée par les membres du bureau.

DECISIONS

01. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de président de séance :
Monsieur **JACQUES**

Vote(nt) POUR : 24 copropriétaire(s) totalisant 4471 / 4471 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 177 / 4648 tantièmes.

Se sont abstenus : 77),

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

02. ELECTION D'UN SCRUTATEUR DE SEANCE

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de scrutateur de séance :

Vote(nt) POUR : 24 copropriétaire(s) totalisant 4471 / 4471 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 177 / 4648 tantièmes.

Se sont abstenus :

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

03. ELECTION D'UN SCRUTATEUR DE SEANCE

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Pas d'autre candidature en séance, cette question est sans objet.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

04. ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de secrétaire de séance :
Cabinet EUROPAZUR sas

Vote(nt) POUR : 24 copropriétaire(s) totalisant 4471 / 4471 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 177 / 4648 tantièmes.

Se sont abstenus :

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

05. RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL SYNDICAL ET BILAN D'ACTIONS DE L'EXERCICE ECOULE

Décision :

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale prend acte que le compte-rendu n'a pas été transmis au syndic dans les conditions prévu à l'article 21-5 de loi du 10 juillet 1965 et n'a pu, de ce fait, être joint à la convocation.

L'Assemblée Générale prend toutefois acte des informations orales communiquées par le Conseil Syndical dans le cadre de son rapport d'activités et des informations transmises dans le cadre du bilan d'actions de l'exercice écoulé.

effectue en séance la lecture du compte rendu du Conseil Syndical.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

06. APPROBATION DES COMPTES DU 1ER JANVIER 2023 AU 31 DECEMBRE 2023

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Pièces jointes :

- Etat récapitulatif (envoyé avec dernier appel),
- Comparatif budget/dépenses/nouveau budget,
- Situation de trésorerie (et détails),
- Liste des principaux copropriétaires débiteurs

Article 18.1 de la Loi du 10 juillet 1965 et Article 9-1 du Décret du 17 mars 1967: Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'Art.18-1 de la loi du 10/07/1965 susvisée et classée par catégorie à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré..

- a) L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2023.
- b) Confirme, conformément à l'article 9-1 du Décret du 17 mars 1967 et conformément à l'article 18.1 de la Loi du 10 juillet 1965, que les comptes peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires le jeudi ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic et qu'ils peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Vote(nt) POUR : 24 copropriétaire(s) totalisant 4473 / 4473 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 175 / 4648 tantièmes.

Se sont abstenus :

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

07. ELECTION DU SYNDIC

Décision :

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

-L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne le Cabinet EUROPAZUR s.a.s. en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, pour une durée prévue à l'article 2 dudit contrat.

RESOLUTION REVOTEE A L'ARTICLE 25.1 CI-APRES

08. ELECTION DU SYNDIC (Second vote à l'article 24 dans le cas où le premier vote à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'a pas recueilli la majorité nécessaire).

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

-L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne le Cabinet EUROPAZUR s.a.s. en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, pour une durée prévue à l'article 2 dudit contrat.

- st mandaté pour signer, au nom du syndicat des copropriétaires, le contrat de syndic.

Vote(nt) POUR : 25 copropriétaire(s) totalisant 4648 / 4648 tantièmes.

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES.

09. CONSEIL SYNDICAL

Candidature de M.

Décision :

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical :

M.

V

RESOLUTION REVOTEE A L'ARTICLE 25.1 CI-APRES

10. CONSEIL SYNDICAL (Second vote à l'article 24 dans le cas où le premier vote à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'a pas recueilli la majorité nécessaire)
Candidature de M. 

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical :
M. 

Vote(nt) POUR : 25 copropriétaire(s) totalisant 4648 / 4648 tantièmes.

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES.

11. CONSEIL SYNDICAL

Candidature de M. 

Décision :

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical :
M. 

RESOLUTION REVOTEE A L'ARTICLE 25.1 CI-APRES

12. CONSEIL SYNDICAL (Second vote à l'article 24 dans le cas où le premier vote à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'a pas recueilli la majorité nécessaire)
Candidature de M. 

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical :
M. 

Vote(nt) POUR : 24 copropriétaire(s) totalisant 4545 / 4545 tantièmes.

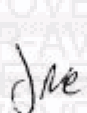
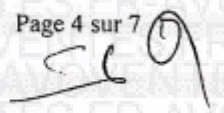
Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 103 / 4648 tantièmes.

Se sont abstenus : 

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

13. CONSEIL SYNDICAL

Candidature de M. 

Décision :

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical :

M.

RESOLUTION REVOTEE A L'ARTICLE 25.1 CI-APRES

14. CONSEIL SYNDICAL (Second vote à l'article 24 dans le cas où le premier vote à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'a pas recueilli la majorité nécessaire)

Candidature de M.

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical :

M.

Vote(nt) POUR : 25 copropriétaire(s) totalisant 4648 / 4648 tantièmes.

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES.

15. CONSEIL SYNDICAL

Appel à Candidature durant l'Assemblée Générale

Décision :

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

Il est rappelé que si une candidature est faite, les personnes votant par correspondance seront considérées comme non votantes.

Pas d'autres candidats en séance, cette question est objet.

RESOLUTION N'AYANT PAS FAIT L'OBJET D'UN VOTE.

16. MODIFICATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 1ER JANVIER 2024 AU 31 DECEMBRE 2024

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, décide le réajustement du budget de l'exercice à la somme de 76 000.00 Euros, y compris le budget de fonctionnement du Conseil Syndical, le Président de séance ayant été informé qu'il avait la possibilité de le faire voter au budget pour le fonctionnement du Conseil et le remboursement de ses frais.

Elle autorise le syndic à modifier les appels provisionnels déjà effectués, à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Rappel : en application de :

oArticle 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.

oArticle 6-2 du décret du 17 mars 1967 : Le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ; le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ; le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

oArticle 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Vote(nt) POUR : 24 copropriétaire(s) totalisant 4473 / 4648 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 175 / 4648 tantièmes. Ont voté contre : MEURGEY Stéphane (175).

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

17. ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 1ER JANVIER 2025 AU 31 DECEMBRE 2025

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice à la somme de 76 000.00 Euros, y compris le budget de fonctionnement du Conseil Syndical, le Président de séance ayant été informé qu'il avait la possibilité de le faire voter au budget pour le fonctionnement du Conseil et le remboursement de ses frais.

Elle autorise le syndic à effectuer les appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Rappel : en application de :

oArticle 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.

oArticle 6-2 du décret du 17 mars 1967 : Le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ; le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ; le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

oArticle 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Vote(nt) POUR : 24 copropriétaire(s) totalisant 4473 / 4648 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 175 / 4648 tantièmes. Ont voté contre :

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES

18. FONDS TRAVAUX : DETERMINATION DE LA COTISATION OBLIGATOIRE LOI ALUR

Décision :

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

Dans le cadre de la loi ALUR et en application de l'article 14-2 alinéa II de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, les immeubles à destination totale ou partielle construits depuis plus de 5 ans ont l'obligation de constituer chaque année un fonds travaux qui ne peut être inférieur à 5% du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations de ce fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, les sommes versées sont attachées aux lots. En cas de vente elles ne seront pas remboursées au vendeur.

Pour rappel, la dernière assemblée ayant statué sur cette résolution a voté un pourcentage de 5% du budget annuel.

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds travaux à 5 % du budget prévisionnel précédemment voté pour l'exercice précédent.

Autorise le syndic à appeler 1/4 de ce montant le premier jour de chaque trimestre selon la clef "Charges communes générales".

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion, et une régularisation sera effectuée le cas échéant si l'exercice du budget voté à déjà débuté.

V

RESOLUTION REVOTEE A L'ARTICLE 25.1 CI-APRES

19. FONDS TRAVAUX : DETERMINATION DE LA COTISATION OBLIGATOIRE LOI ALUR (Second vote à l'article 24 dans le cas où le premier vote à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'a pas recueilli la majorité nécessaire)

Jae *CS 9*

Décision :

Conditions de majorité de l'Article 24.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote

Dans le cadre de la loi ALUR et en application de l'article 14-2 alinéa II de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, les immeubles à destination totale ou partielle construits depuis plus de 5 ans ont l'obligation de constituer chaque année un fonds travaux qui ne peut être inférieur à 5% du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations de ce fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, les sommes versées sont attachées aux lots. En cas de vente elles ne seront pas remboursées au vendeur.

Pour rappel, la dernière assemblée ayant statué sur cette résolution a voté un pourcentage de 5% du budget annuel.

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds travaux à 5 % du budget prévisionnel précédemment voté pour l'exercice précédent.

Autorise le syndic à appeler 1/4 de ce montant le premier jour de chaque trimestre selon la clef "Charges communes générales".

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion, et une régularisation sera effectuée le cas échéant si l'exercice du budget voté à déjà débuté.

Vote(nt) POUR : 25 copropriétaire(s) totalisant 4648 / 4648 tantièmes.

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DES COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 19h30

Président de séance

Scrutateur(s)

Secrétaire de séance

© AVOVENTES.FR

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,
et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2 : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale 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 (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985), 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.

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble,

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994

Dernier alinéa : Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 152,45 Euros à 3.049 Euros. Lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe c de l'article 26.