

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble  
MARIE GABRIELLE  
52 PROMENADE DES ANGLAIS  
06000 NICE

## ➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 23/06/2020

L'an deux mille vingt, le vingt-trois juin à dix heures

Compte tenu du contexte sanitaire actuel, lié à l'épidémie de Covid 19, en application de l'article 5 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020, l'Assemblée Générale s'est tenue, à titre dérogatoire, de manière dématérialisée.

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

**MARIE GABRIELLE**  
**52 PROMENADE DES ANGLAIS**  
**06000 NICE**

se sont réunis CABINET FONCIA NICE  
81 RUE DE FRANCE  
06000 NICE

Ont assisté par visioconférence à l'Assemblée Générale, régulièrement convoquée par le syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que 1 copropriétaires représentant 120 voix sur 1000 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

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

*ANGELS BAY APARTEMENTS (34) , BARILE OU GRAZUOSO (92), BENHAIM (34) , CAMPBELL ELISE (58), COTTALORDA (60) , DE MATTEO GUISEPPE (40), GUEDON (58) , LE PROM 52 (58), NAOUM HIKMAT (58) , PRONE Christine (30), RUFFELL MARTIN (58) , SOLIER PIERRE (58), SRA ITALA GIACOMETTI (58) , TISON GLANPIE (34), VINNIKOV GEORGY (58) , WANG YIZHE (92), .*

Soit un total de **880 voix**.

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

sc B

## **ORDRE DU JOUR**

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**
3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**
4. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**
5. **QUITUS AU SYNDIC**
6. **DESIGNATION DU SYNDIC**
7. **DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC**
8. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
9. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2021**
10. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE 2020**
11. **PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES POUR LES ASSEMBLEES GENERALES A VENIR**
12. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:**

# RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

## 1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

M BOHEZ. est élu président de séance.

**POUR** : 120 sur 120 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 120 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

1 copropriétaires totalisent 120 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

## 2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

M..... est élu(e) scrutateur(trice).

**CETTE RESOLUTION EST REFUSEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

**POUR** : 0 sur 120 tantièmes.

**CONTRE** : 120 sur 120 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

1 copropriétaires totalisent 120 tantièmes au moment du vote.

## 3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Mme SALOME CHICHE, représentant le cabinet FONCIA NICE, est élue secrétaire.

**POUR** : 120 sur 120 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 120 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

1 copropriétaires totalisent 120 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

sc B

#### 4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Majorité nécessaire : Article 24

**Pièces annexes :**

- L'état financier après répartition, au 31/12/2019 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/11/2018 au 31/12/2019, comprenant :
  - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
  - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
  - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
  - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

**Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :**

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6<sup>ème</sup> jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

**Résolution :**

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/11/2018 au 31/12/2019.

**POUR** : 120 sur 120 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 120 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

1 copropriétaires totalisent 120 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

#### 5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

**Résolution :**

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

**POUR** : 120 sur 120 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 120 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

1 copropriétaires totalisent 120 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

scB

## 6. DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Résolution :**

L'Assemblée Générale désigne FONCIA NICE, dont le siège social est 81 RUE DE FRANCE 06000 NICE en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 23/06/2020 jusqu'au 30/06/2022.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

**POUR** : 120 sur 120 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 120 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

1 copropriétaires totalisent 120 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

## 7. DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Historique :**

La loi du 10 juillet 1965 impose dorénavant au conseil syndical la mise en concurrence du contrat de syndic tous les trois ans avec la possibilité pour l'assemblée générale de le dispenser de cette obligation.

La question de la dispense est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale (article 21 loi 1965).

Il est rappelé que, même si l'assemblée générale vote la dispense, le conseil syndical reste entièrement libre de procéder à une mise en concurrence à tout moment du contrat de syndic.

**Résolution :**

L'Assemblée Générale décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic FONCIA NICE.

**POUR** : 120 sur 120 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 120 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

1 copropriétaires totalisent 120 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

sc B

## 8. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.  
Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

## 9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2021

Majorité nécessaire : Article 24

### Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 20 000 € euros.  
Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

### Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions 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 1<sup>ers</sup> janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 120 sur 120 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 120 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

1 copropriétaires totalisent 120 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

## 10. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE 2020

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

### Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

**Résolution :**

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2020 à ...5...% du montant du budget prévisionnel.

Elle 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

**POUR** : 120 sur 120 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 120 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

1 copropriétaires totalisent 120 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

**11. PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES POUR LES ASSEMBLEES GENERALES A VENIR**

**Majorité nécessaire** : Article 24

**Pièce jointe** : Mode opératoire solution Fuze

**Résolution :**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de permettre la participation à distance des copropriétaires aux assemblées générales, conformément à l'article 17-1-A de la Loi du 10 juillet 1965 et aux articles 13-1 et 13-2 du Décret du 17 mars 1967.

En conséquence, elle retient la solution Fuze, mise à disposition sans frais par Foncia, qui permet la retransmission continue et simultanée des délibérations ainsi que la transmission de la voix des participants à distance.

Les copropriétaires souhaitant participer à distance devront prévenir le syndic au moins trois jours avant la date de l'assemblée générale en lui précisant leur adresse mail et leur numéro de téléphone portable.

**POUR** : 120 sur 120 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 120 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

1 copropriétaires totalisent 120 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

## 12. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:

Majorité nécessaire : Sans Vote

### Résolution :

L'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale est désormais possible (décret du 21 octobre 2015).

Les avantages de cette solution sont nombreux :

Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document est disponible dans votre espace sécurisé.


Economique : l'envoi est facturé 0.92 euro par le prestataire que nous avons sélectionné alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. **Il suffit de remplir le formulaire d'adhésion** et de le remettre au gestionnaire de l'immeuble, soit lors de l'Assemblée Générale, soit en l'adressant par lettre recommandée.

Accords recueillis lors de l'assemblée générale :

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 10h30.

Le Président	
M BOHEZ	

Le Secrétaire	
MME CHICHE	<b>FONCIA NICE</b> 81, Rue de France 06000 NICE

Tél. 04 92 77 59 63 Fax 04 93 63 96 63  
R.C.S. Nice 380 007 773

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.  
Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.  
S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »