

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

➤ **Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire** ◀
Du 25/06/2019

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

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

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **8** copropriétaires représentant **478** 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 :

BARILE OU GRAZIUSO (92), BENHAIM (34), COTTALORDA (60), DE MATTEO GUISEPPE (40), GUEDON (58), LE PROM 52 (58), PRONE (30), VINNIKOV GEORGY (58), WANG YIZHE (92).

Soit un total de **522 voix**.

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

SC B G

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 DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
7. **MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
8. **MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**
9. **MODIFICATION DE LA DATE D'ARRETE COMPTABLE**
10. **AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2019-2020**
11. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2019-2020**
12. **FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE**
13. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE 2019-2020**
14. **REALISATION DE TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE LA LOGE**
15. **HONORAIRES SUR TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE LA LOGE**
16. **ACCEPTATION DU TRANSFERT DEFINITIF DES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES AU RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE**
17. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:**

SCB
S

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 : 478 sur 478 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 478 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 478 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 GIACOMETTI est élu scrutateur.

POUR : 478 sur 478 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 478 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 478 tantièmes au moment du vote.

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

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

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

POUR : 478 sur 478 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 478 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 478 tantièmes au moment du vote.

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

SCB

6. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

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

Historique :

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du Conseil Syndical : M BOHEZ et M GIACOMETTI

Résolution:

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée et pour une durée de 3 ans, les personnes suivantes élues uni nominalement :

Candidature de Madame RUFFELL

POUR : 478 sur 478 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 478 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 478 tantièmes au moment du vote.

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

Candidature de la SCI ANGELS

POUR : 478 sur 478 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 478 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 478 tantièmes au moment du vote.

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

Candidature de Monsieur BOHEZ

POUR : 478 sur 478 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 478 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 478 tantièmes au moment du vote.

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

Candidature de Monsieur GIACOMETTI

POUR : 478 sur 478 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 478 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 478 tantièmes au moment du vote.

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

SCB

7. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

(Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

POUR : 478 sur 478 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 478 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 478 tantièmes au moment du vote.

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

8. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe à 1000 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 478 sur 478 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 478 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 478 tantièmes au moment du vote.

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

9. MODIFICATION DE LA DATE D'ARRETE COMPTABLE

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

Article 5 du décret N°2005-240 du 14 mars 2005 : « L'exercice comptable du syndicat des copropriétaires couvre une période de 12 mois. Les comptes sont arrêtés à la date de clôture de l'exercice. Pour le 1^{er} exercice, l'assemblée générale des copropriétaires fixe la date de clôture des comptes et la durée de cet exercice qui ne pourra excéder 18 mois. La date de clôture de l'exercice pourra être modifiée sur décision motivée de l'assemblée générale des copropriétaires. Un délai minimum de 5 ans devra être respecté entre les deux décisions d'assemblées générales modifiant la date de clôture. »

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de modifier la date d'arrêté comptable de la copropriété et de la fixer au 1 janvier au 31 décembre chaque année à compter de l'exercice 2018-2019.

L'assemblée prend acte que le prochain exercice comptable sera d'une durée de 14 mois, soit du 1.11.2018 au 31.12.2019.

sc B

POUR : 478 sur 478 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 478 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 478 tantièmes au moment du vote.

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

10. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2018-2019

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice 2019-2020.

Le budget initial est d'un montant de 19 100 €, avec un exercice comptable de 14 mois au lieu de 12 mois, il convient de réajuster le budget pour un montant de 22 000 €.

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

POUR : 478 sur 478 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 478 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 478 tantièmes au moment du vote.

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

11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2020

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 $\frac{1}{4}$ 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^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 478 sur 478 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 478 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 478 tantièmes au moment du vote.

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

12. FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie à 1/6 du montant du budget de l'exercice, soit à la somme de 3 250 euros. Compte tenu de l'avance de trésorerie existante, il convient de la réajuster à hauteur de 963.26 euros.

Le montant du réajustement sera appelé

- le 1er octobre à hauteur de de 25 %, soit 240.8 euros
- le 1er janvier à hauteur de 25 %, soit 240.8 euros
- le 1er avril à hauteur de de 25 %, soit 240.8 euros
- le 1er juillet à hauteur de de 25 %, 240.8 euros

POUR : 0 sur 478 tantièmes.

CONTRE : 478 sur 478 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 478 tantièmes au moment du vote.

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

13. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE 2019-2020

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 2019-2020 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 : 478 sur 478 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 478 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 478 tantièmes au moment du vote.

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

14. REALISATION DE TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE LA LOGE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux d' AMENAGEMENT DE LA LOGE , selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux aux entreprises les mieux disantes et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un budget de 2000 euros TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le pour %.
- Le pour %.
- Le pour le solde.

L'Assemblée 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 seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 0 sur 478 tantièmes.

CONTRE : 478 sur 478 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 478 tantièmes au moment du vote.

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

15. HONORAIRES SUR TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE LA LOGE

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à ...4.. % du montant HT des travaux.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

POUR : 0 sur 478 tantièmes.

CONTRE : 478 sur 478 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 478 tantièmes au moment du vote.

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

16. ACCEPTATION DU TRANSFERT DEFINITIF DES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES AU RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

Au terme de l'article L346-2 du code de l'énergie, les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 appartiennent au réseau public de distribution d'électricité à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi.

Dès à présent, le Syndicat des copropriétaires a la possibilité d'accepter de façon anticipée, dans ce même délai de deux ans, le transfert définitif des colonnes montantes électriques au réseau public de distribution d'électricité.

Ce transfert est réalisé à titre gratuit et le gestionnaire du réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière.

Résolution :

L'assemblée générale accepte de transférer définitivement, sans attendre l'expiration du délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, les colonnes montantes d'électricité au réseau public de distribution d'électricité.

Cette décision sera notifiée par le syndic au gestionnaire du réseau par lettre recommandée avec avis de réception.

POUR : 478 sur 478 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 478 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 478 tantièmes au moment du vote.

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

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

Majorité nécessaire : Sans Vote

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

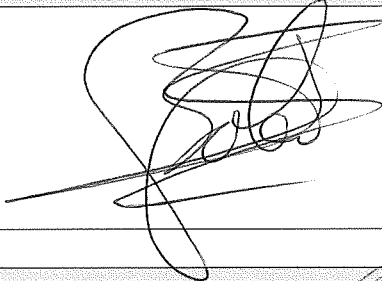
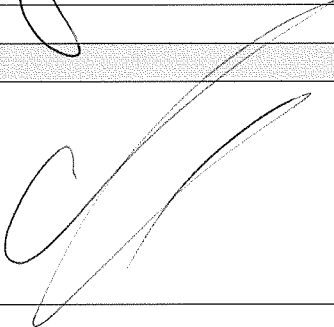
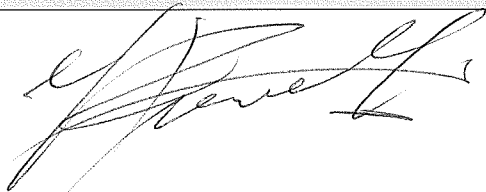
Les avantages de cette solution sont nombreux :

- **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.



L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après élargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 11h00.

Le Président	
S.C.I MARIE GABRIELLE, M BOHEZ	
Le Secrétaire	
Mademoiselle CHICHE	
Le(s) scrutateur(s)	
. SRA ITALA GIACOMETTI	

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. »