

**Cabinet Henry & Wehrle-Detroye**

Syndic – Gestion – Transaction

Immeuble Le Majestic

4, Boulevard de Cimiez – 06000 NICE

Téléphone 04 93 53 14 07

Courriel : [secretariat@henry-cimiez.fr](mailto:secretariat@henry-cimiez.fr)

Réception sur rendez-vous



**Assemblée Générale de la Copropriété  
MARIE GABRIELLE  
52 Promenade des Anglais 06000 NICE**

Les copropriétaires de l'immeuble **MARIE GABRIELLE**, sis 52 Promenade des Anglais - 06000 NICE, se sont réunis en Assemblée Générale le :

**Judi 8 Février 2018 à 10 heures**

Au Cabinet Henry & Wehrle-Detroye - Le Majestic - 4, Boulevard de Cimiez 06000 Nice

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater ce qui suit :

**COPROPRIETAIRES PRESENTS et REPRESENTES : 5 copropriétaires représentant 328 voix sur un total de 1000.**

**COPROPRIETAIRES ABSENTS : 12 copropriétaires représentant 672 voix, soit** SCI ANGELS BAY APARTEMEN (34), M. BARILE/Melle GRAZIUSO (92), Mme CAMPBELL Elise (58), MR. COTTALORDA (60), Mr. DE MATTEO Giuseppe (40), DR. Jean FOUQUERAY (92), Mr & Mme Hikmat NAOUM (58), SCI LE PROM 52 (58), MME PRONE (30), MR. & MME TISON Gianpie. (34), M. & Mme Georgy VINNIKOV (58), M. GUEDON (58).

01 : Election du Président de séance

Résolution : l'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance M. BOHEZ.

**La résolution est adoptée à l'unanimité.**

02 : Election du Scrutateur

Arrive en séance Mme et M. TISON (34), en sorte que les 6 copropriétaires présents et représentés totalisent désormais 362 voix.

Résolution : l'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur M. GIACOMETTI

**La résolution est adoptée à l'unanimité.**

03 : Nomination du Secrétaire de séance

Résolution : l'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance M. WEHRLE-DETROYE.

**La résolution est adoptée à l'unanimité.**

04 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/10/2017 pour un montant de 14511,41 euros et des comptes de travaux réceptionnés

Résolution : il est rendu compte de l'activité du conseil syndical au cours de l'exercice, de l'exécution des délégations reçues en matière de travaux et de la vérification des pièces comptables justificatives à laquelle il a été procédé et qui n'appelle pas d'observations particulières. L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance des comptes de l'exercice du 01/11/2016 au 31/10/2017 et de la situation financière à la fin de cet exercice, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 14511,41 euros ainsi que les comptes de travaux réceptionnés depuis la dernière assemblée annuelle.

**La résolution est adoptée à l'unanimité.**

Observation : les copropriétaires ont pu consulter les pièces justificatives des charges, sur rendez-vous, au cabinet du Syndic, 15 jours avant la tenue de l'Assemblée Générale, le Mardi ou le Jeudi si le Mardi était férié.

05 : Quitus à donner au syndic pour sa gestion du 01/11/2016 au 31/10/2017.

Résolution : l'Assemblée Générale donne quitus au Cabinet HENRY & WEHRLE-DETROYE, Syndic, pour sa gestion au cours de l'exercice du 01/11/2016 au 31/10/2017.

**La résolution est adoptée à l'unanimité.**

06 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/11/2017 au 31/10/2018 d'un montant de 19100,00 euros.

Résolution : l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel de 19100,00 euros, détaillé par postes de dépenses pour l'exercice du 01/11/2017 au 31/10/2018.

**La résolution est adoptée à l'unanimité.**

07 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/11/2018 au 31/10/2019 d'un montant de 19300,00 euros

Résolution : l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel de 19300,00 euros, détaillé par postes de dépenses, pour l'exercice du 01/11/2018 au 31/10/2019.

**La résolution est adoptée à l'unanimité.**

08 : Ratification des travaux supplémentaires

Résolution : suite à l'exécution du ravalement extérieur, de l'étanchéité du toit et de la rénovation de la colonne d'évacuation générale verticale, l'Assemblée Générale ratifie les travaux supplémentaires commandés en urgence avec l'aval du Conseil Syndical et sous le conseil de l'Architecte dont le détail suit : TECHNIDECO en date du 02/06/2017 d'un montant de 4185,50 euros pour la réparation-rénovation de la verrière avant démontage de l'échafaudage ; ACTION ETANCHE en date du 19/06/2017 d'un montant de 1248,50 euros pour le traitement de l'édicule en toiture en étanchéité ; MJC en date du 01/06/2017 d'un montant de 6326,43 euros pour le remplacement de la colonne d'adduction d'eau fortement corrodée réalisée concomitamment avec le changement voté de l'évacuation (située dans la même gaine) ; JOB en date du 13/06/2017 d'un montant de 6120,00 euros pour la pose de nouvelles trappes d'accès à la gaine ; EITB en date du 30/11/2017 d'un montant de 1188,79 euros pour la peinture des murs de la volée d'escalier du sous-sol ; EITB en date du 01/12/2017 d'un montant de 2194,50 euros pour le rebouchage des portes fortement dégradées du rez-de-chaussée et inutilisées par le restaurant comme murées de l'intérieur. L'ensemble des commandes est joint à la convocation pour la pleine information des copropriétaires. La dépense est à répartir en charges générales.

**La résolution est adoptée à l'unanimité.**

Observation : il est demandé en séance et en sa présence à M. TRIQUENOT, que l'entreprise EITB peigne la face intérieure de la porte d'accès aux caves, qui a été oubliée.

09 : Travaux : réfection du local conteneurs ordures ménagères

Résolution : ayant pris connaissance du courrier recommandé en date du 08/11/2017 adressé par la Métropole - Service communal d'hygiène au Syndic et jointe à la convocation, l'Assemblée Générale décide la réalisation des travaux de rénovation du local d'ordures ménagères suivant devis EITB (entreprise ayant réalisée le ravalement intérieur et extérieur) en date du 17/11/2017 numéro 7581117-2 d'un montant de 5744,36 euros élaboré avec les conseils de l'Architecte de la copropriété et joint à la convocation. La dépense est à répartir en charges générales.

**La résolution est adoptée à l'unanimité.**

Observation : il est demandé aux copropriétaires louant au restaurateur que ses installations soient réparées urgemment et définitivement car il y a toujours de l'eau dans les sous-sols provenant des installations du commerce. Il est mentionné que cela fait plus d'un an que ce désordre perdure.

10 : Travaux : rénovation de la cabine ascenseur

Résolution : l'Assemblée Générale décide la rénovation de la cabine ascenseur pour un budget maximal de 3000,00 euros. Les devis NSA numéro RA1728501 en date du 26/09/2017 d'un montant de 3630,00 euros avec/sans options supplémentaires ou EMR du 24/11/2017 numéro D9111762 d'un montant de 1155,00 euros (revernissage) ou D9111761 d'un montant de 2970,00 euros (changement complet des matériaux) étaient joints à la convocation. Le Conseil Syndical choisira le prestataire et le type de matériau. La dépense est à répartir en charges d'ascenseur.

**La résolution est adoptée à l'unanimité.**

Observation : en cas de choix pour la société EMR par le Conseil Syndical, le contrat de maintenance sera résilié auprès de NSA (actuellement d'un montant de 1338,24 euros annuels) pour souscrire celui d'EMR d'un montant annuel proposé de 1078,00 euros.

11 : Contrat d'assainissement

Résolution : l'Assemblée Générale décide de souscrire le contrat d'entretien des canalisations d'évacuation de l'immeuble suivant proposition SAINT GERMAIN en date du 27/06/2017 d'un montant de 2717,00 euros pour 5 années, jointe à la convocation. La dépense est à répartir en charges générales.

**La résolution est adoptée à l'unanimité.**

12 : Honoraires sur travaux

Résolution : l'Assemblée Générale fixe à 3% toutes taxes comprises (dont TVA à 20%) jusqu'à un montant hors taxes de budget travaux de 15000,00 euros et 2,40% toutes taxes comprises (dont TVA à 20%) au delà avec un minimum de 100 euros hors taxes par compte travaux, les honoraires du syndic pour la gestion financière de chaque budget travaux votés aux termes de l'Assemblée.

**La résolution est adoptée à l'unanimité.**

13 : Provision sur travaux

Résolution : l'Assemblée Générale décide que la provision sur travaux et honoraires votés aux termes de la présente assemblée sera exigible par moitiés les 01/05 et 01/08/2018.

**La résolution est adoptée à l'unanimité.**

14 : Choix des devis : mandat au Conseil Syndical

Résolution : l'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical, pour les différents travaux ci-dessus votés, pour faire le choix des devis qui n'aurait pas été fait par l'Assemblée Générale elle-même.

**La résolution est adoptée à l'unanimité sur 2 votes identiques et consécutifs.**

15 : Discussion ouverte sur la proposition de FPS TOWERS de signature d'un bail emphytéotique - courrier de proposition joint à la convocation - débat ouvert en présence de Mme SUBER représentant la société FPS TOWERS qui prend la parole à 10h35.

La question de la pertinence d'un tel projet sera étudiée par le Conseil Syndical et si nécessaire une Assemblée supplémentaire financée par FPS TOWERS sera tenue.

### **Questions diverses**

L'ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote permet d'évoquer ce qui suit :

- le Conseil Syndical profitera des travaux du local à conteneurs pour rénover le local électrique ;
- la cave de M. SOLIER doit être rangée pour permettre une ventilation des caves – c'est la seule restant encombrée ;
- il est demandé à CANB une vérification de la fixation de l'antenne commune – en outre il sera demandé des précisions sur l'intervention du 10/01/2018 réglée par Mme TISON pour savoir à quel type de réglage il a été procédé ;
- il sera installé, en concertation avec le Conseil Syndical, un lecteur vigik et une gache électrique sur la porte de l'ancienne loge pour sécuriser l'accès de ce local commun ;
- il est proposé de changer le tapis d'entrée ;
- un verre a été cassé sur la verrière du dernier étage sans connaître l'intervenant en cause (NSA, SICLI et SFR).

**L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le Président lève la séance à 11h20.**

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le Président, le Scrutateur et le Secrétaire de séance.

**Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : «.../... Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification 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 ».**

Pour copie certifiée conforme  
A Nice, le 10/02/2018  
Cabinet Henry & Wehrle-Detroye,  
Le Syndic

**CABINET HENRY & WEHRLE-DETRUYE**  
SYNDIC-GESTION-TRANSACTION  
S.A.R.L. au Capital de 40.000,00 Euros  
Le Majestic - 4, Boulevard Cimiez - 06000 NICE  
SIRET 518 932 811 00024 APE 6831Z  
Carte professionnelle 11503  
Tél. 0890 71 14 07 - Fax 04 93 53 32 33  
www.henry-cimiez.fr **DI**