**PROCES-VERBAL DE L’ASSEMBLEE GENERALE ordinaire DE LA COPROPRIETE**

**PROMONTOIRE**

**2/4 RUE DE LA BRUYERE**

**74100 ANNEMASSE**

Le lundi 09 mai 2016 à 17h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis en assemblée générale AGENCE 4807 IMMOBILIER 4, RUE CHARLES DUPRAZ 74100 ANNEMASSE en vue de délibérer sur l'ordre du jour ci-après.

**Etaient présents ou représentés** 12 copropriétaires sur un total de 29, totalisant 610/1560 tantièmes généraux.

**Etaient absents ou non représentés** 17 copropriétaires sur un total de 29, totalisant 950/1560 tantièmes généraux :

M. AEBISCHER CHRISTIAN (7), M. BAILLY BERNARD (39), M. et Mme BAUMES OLIVIER (55), M. BOILLOT NOEL (36), Mme BOSIO MARYSE (214), M. BOUVIER A. ou (55), Mme BOUVIER MONIQUE (8), M. CHARLET REMI (52), M. et Mme COLAKOGLU SELAHATTIN (59), M. DIALLO IBRAHIMA (43), M. GAVASCO ANTHONY (59), M. MAS MICHEL (52), M. MUGNIER Guy (117), M. NORTES.LOPEZ JOSE (59), M. OUNGKAM Cletus (52), M. TESSIER HERVE (36), Mme WABLE-CROIZET PATRICIA (7),

Résolution n° 01 : Election du président de séance

’Condition de majorité de l'*Article 24*

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance M. DAVID

Vote(nt) POUR : **12** copropriétaire(s) totalisant **610** / **610** tantièmes.

🖎 Résolution adoptée à l’unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 02 : Election de scrutateur

’Condition de majorité de l'*Article 24*

Pas de candidat.

Vote(nt) POUR : **12** copropriétaire(s) totalisant **610** / **610** tantièmes.

🖎 Résolution adoptée à l’unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 03 : Election du secrétaire de séance

’Condition de majorité de l'*Article 24*

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance l'agence 4807 représenté par Jean-Baptiste GUILLOT

Vote(nt) POUR : **12** copropriétaire(s) totalisant **610** / **610** tantièmes.

🖎 Résolution adoptée à l’unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 04 : Approbation des comptes

’Condition de majorité de l'*Article 24*

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve ;

- sous réserve que les modifications suivantes soient apportées :

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) POUR : **12** copropriétaire(s) totalisant **610** / **610** tantièmes.

🖎 Résolution adoptée à l’unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 05 : Quitus au syndic

’Condition de majorité de l'*Article 24*

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2015.

Départ en cours de résolution de DURET YANNICK (39) (20:20:00) -

Vote(nt) POUR : **11** copropriétaire(s) totalisant **571** / **571** tantièmes.

🖎 Résolution adoptée à l’unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 06 : Désignation du syndic

’Condition de majorité de l'*Article 25* et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'assemblée générale désigne, comme syndic la SAS CAP IMMOBILIER - 4807 IMMOBILIER ANNEMASSE MARCHE, représentée par M. Stéphane BONNET

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an, 1 mois et 21 jours qui commencera le 09/05/2016 pour se terminer le 30/06/2017, étant précisé que le contrat de syndic précèdemment désigné se termine par conséquent le 30/06/2015.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième assemblée générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

NB : Conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 19 du décret du 17 mars 1967, en cas de mise en concurrence de candidatures pour l'élection du syndic, l'assemblée générale ne peut valablement procéder à un second vote à la majorité simple (application des dispostions de l'article 25-1) sans avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25.

Vote(nt) POUR : **11** copropriétaire(s) totalisant **571** / **1560** tantièmes.

🖎 Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

Résolution n° 06 a : Décision de procéder à un second vote suivant l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965

Désignation du syndic

’Condition de majorité de l'*Article 25.1*

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

L'assemblée générale décide de procéder à un second vote.

L'assemblée générale désigne, comme syndic la SAS CAP IMMOBILIER - 4807 IMMOBILIER ANNEMASSE MARCHE, représentée par M. Stéphane BONNET

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an, 1 mois et 21 jours qui commencera le 09/05/2016 pour se terminer le 30/06/2017, étant précisé que le contrat de syndic précèdemment désigné se termine par conséquent le 30/06/2015.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième assemblée générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

NB : Conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 19 du décret du 17 mars 1967, en cas de mise en concurrence de candidatures pour l'élection du syndic, l'assemblée générale ne peut valablement procéder à un second vote à la majorité simple (application des dispostions de l'article 25-1) sans avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25.

Vote(nt) POUR : **11** copropriétaire(s) totalisant **571** / **571** tantièmes.

🖎 Résolution adoptée à l’unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 07 : Cotisation annuelle du fond pour travaux obligatoire à compter de 2017 (copropriétés de plus de 5 ans)

’Condition de majorité de l'*Article 25* et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 impose, à partir du 1er janvier 2017, la constitution d'un fond pour travaux pour les copropriétés de plus de cinq ans à destination partielle au total d'habitation.

Le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel. Les appels doivent être réalisés selon les mêmes modalités que celles pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. Une convention entre vendeur et acquéreur reste toutefois possible.

L'assemblée générale décide de fixer, de façon permanente et jusqu'à un nouveau vote, la cotisation annuelle à 7200€.

Base de répartition : charges communes générales.

Vote(nt) POUR : **11** copropriétaire(s) totalisant **571** / **1560** tantièmes.

🖎 Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

Résolution n° 07 a : Décision de procéder à un second vote suivant l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965

Cotisation annuelle du fond pour travaux obligatoire à compter de 2017 (copropriétés de plus de 5 ans)

’Condition de majorité de l'*Article 25.1*

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

L'assemblée générale décide de procéder à un second vote.

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 impose, à partir du 1er janvier 2017, la constitution d'un fond pour travaux pour les copropriétés de plus de cinq ans à destination partielle au total d'habitation.

Le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel. Les appels doivent être réalisés selon les mêmes modalités que celles pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. Une convention entre vendeur et acquéreur reste toutefois possible.

L'assemblée générale décide de fixer, de façon permanente et jusqu'à un nouveau vote, la cotisation annuelle à 7200€.

Base de répartition : charges communes générales.

Vote(nt) POUR : **11** copropriétaire(s) totalisant **571** / **571** tantièmes.

🖎 Résolution adoptée à l’unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 07 b : Modalités de placement

’Condition de majorité de l'*Article 25* et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'assemblée générale décide que les fonds versés seront déposés sur le compte de placement du syndicat des copropriétaires, dont les intérêts lui reviendront.

Vote(nt) POUR : **11** copropriétaire(s) totalisant **571** / **1560** tantièmes.

🖎 Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

Résolution n° 07 c : Décision de procéder à un second vote suivant l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965

Modalités de placement

’Condition de majorité de l'*Article 25.1*

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

L'assemblée générale décide de procéder à un second vote.

L'assemblée générale décide que les fonds versés seront déposés sur le compte de placement du syndicat des copropriétaires, dont les intérêts lui reviendront.

Vote(nt) POUR : **11** copropriétaire(s) totalisant **571** / **571** tantièmes.

🖎 Résolution adoptée à l’unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 08 : Constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien

’Condition de majorité de l'*Article 25* et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18, alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965, décide de constituer une provision spéciale pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipements communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés.

Vote(nt) **CONTRE** : **11** copropriétaire(s) totalisant **571 / 1560** tantièmes.

🖎 Résolution rejetée à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 08 a : Montant de l'avance et modalités des appels de cette avance.

’Condition de majorité de l'*Article 25* et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'assemblée générale, fixe son montant global à 3 600 €;

- Nombre d'appels : 4

- Montant de chaque appel : 900 €

- Date d'exigibilité : 1er jour de chaque trimestre

- Clé de répartition : charges bâtiment 2

Vote(nt) **CONTRE** : **11** copropriétaire(s) totalisant **508 / 1400** tantièmes.

🖎 Résolution rejetée à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 08 b : Montant de l'avance et modalités des appels de cette avance.

’Condition de majorité de l'*Article 25* et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'assemblée générale, fixe son montant global à 3 600 €;

- Nombre d'appels : 4

- Montant de chaque appel : 900 €

- Date d'exigibilité : 1er jour de chaque trimestre

- Clé de répartition : charges bâtiment 4

Vote(nt) **CONTRE** : **11** copropriétaire(s) totalisant **508 / 1400** tantièmes.

🖎 Résolution rejetée à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 08 c : Modalités de placement.

’Condition de majorité de l'*Article 25* et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'assemblée générale décide que les fonds versés seront déposés sur un compte spécialement affecté à cet usage dont les intérêts reviendront au syndicat des copropriétaires.

Vote(nt) **CONTRE** : **11** copropriétaire(s) totalisant **571 / 1560** tantièmes.

🖎 Résolution rejetée à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 09 : Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice

’Condition de majorité de l'*Article 24*

L'assemblée générale, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 arrêté à la somme de 61 000 €.

Rappel : tous 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 appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) POUR : **11** copropriétaire(s) totalisant **571** / **571** tantièmes.

🖎 Résolution adoptée à l’unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 10 : Installation d'un système d'individualisation des frais de chauffage par répartiteurs

’Condition de majorité de l'*Article 25* et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'assemblée générale,

- considérant que la copropriété rentre dans le champ d'application des articles R241-6 et suivants du code de l'énergie

- décide, au vu des possibilités techniques permises par le réseau de chauffage commun de la copropriété, de procéder à la mise en place d'un système d'individualisation des frais de chauffage par la souscription de contrat (s) de location, d'entretien et de relevés à distance de répartiteurs de chauffage qui seront installés dans les parties privatives.

Vote(nt) **CONTRE** : **11** copropriétaire(s) totalisant **571 / 1560** tantièmes.

🖎 Résolution rejetée à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

**L'Assemblée Générale souhaite que se point soit remis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.**

Résolution n° 10 a : Souscription d'un contrat de location, d'entretien et de relevés à distance des consommations individuelles

’Condition de majorité de l'*Article 25* et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des propositions de contrats et délibéré, décide de retenir la proposition ISTA pour un montant annuel TTC de 7.53 €

🖎 Résolution caduque en raison du vote précédent.

Résolution n° 10 b : Souscription d'un contrat de location, d'entretien et de relevés à distance des consommations individuelles

’Condition de majorité de l'*Article 25* et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des propositions de contrats et délibéré, décide de retenir la proposition PROXISERVE pour un montant annuel TTC de 7,22 €.

🖎 Résolution caduque en raison du vote précédent.

Résolution n° 10 c : Mandat au conseil syndical

’Condition de majorité de l'*Article 25* et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour :

- étudier d'autres propositions de contrat de location, entretien et de relevés à distance de consommations individuelles et décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de ... € TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

🖎 Résolution caduque en raison du vote précédent.

Résolution n° 10 d : Modalités de mise en place des répartiteurs

’Condition de majorité de l'*Article 25* et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

- L'assemblée générale décide le début de l'installation des réparatiteurs à la date suivante :

- autorise le syndic à passer commande

🖎 Résolution caduque en raison du vote précédent.

Résolution n° 11 : Décision à prendre concernant le choix d'un architecte pour l'étude du ravalement des façades avec isolation par l'extérieur

’Condition de majorité de l'*Article 24*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide d'effectuer l'étude du ravalement des façades avec isolation par l'extérieur

Départ en cours de résolution de LAURIOLA VINCENT (60) (21:21:00) -

Vote(nt) POUR : **10** copropriétaire(s) totalisant **511** / **511** tantièmes.

🖎 Résolution adoptée à l’unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 11 a : Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise TRAIT D'UNION

’Condition de majorité de l'*Article 24*

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise TRAIT D'UNION selon pourcentage proposé dans le contrat de maîtrise d'oeuvre.

Vote(nt) POUR : **10** copropriétaire(s) totalisant **511** / **511** tantièmes.

🖎 Résolution adoptée à l’unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 11 b : Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise GALIMONT

’Condition de majorité de l'*Article 24*

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise GALIMONT pour un montant de 5 520 € TTC.

Vote(nt) **CONTRE** : **10** copropriétaire(s) totalisant **511 / 511** tantièmes.

🖎 Résolution rejetée à l’unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 11 c : Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise MARTINET

’Condition de majorité de l'*Article 24*

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise MARTINET pour un montant de 5 940 € TTC.

Vote(nt) **CONTRE** : **10** copropriétaire(s) totalisant **511 / 511** tantièmes.

🖎 Résolution rejetée à l’unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 11 d : Mandat au conseil syndical.

’Condition de majorité de l'*Article 25* et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour étudier d'autres propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Vote(nt) **CONTRE** : **10** copropriétaire(s) totalisant **511 / 1560** tantièmes.

🖎 Résolution adoptée à l’unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 11 e : Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

’Condition de majorité de l'*Article 24*

Conformément à l’article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s’élèvent à 1% HT du montant HT des travaux (honoraires).

Vote(nt) POUR : **10** copropriétaire(s) totalisant **511** / **511** tantièmes.

🖎 Résolution adoptée à l’unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 11 f : Modalités des travaux et du financement.

’Condition de majorité de l'*Article 24*

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : Dès que possible

- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base du fond de prévoyance des charges batiments.

- autorise le syndic à passer commande.

Vote(nt) POUR : **10** copropriétaire(s) totalisant **511** / **511** tantièmes.

🖎 Résolution adoptée à l’unanimité des suffrages exprimés des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 12 : Questions diverses (sans vote)

- Discusion et échange avec M. LUPIN de la société SYNAPSE sur l'audit énergétique rendu.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 2200h.

Article 42 – alinéa 2 de la Loi 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délais 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.-*

Signé à la clôture de la présente assemblée générale par :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Le président | Le scrutateur | Le secrétaire |
| Consorts DAVID MATHIAS |  | LE SYNDIC |