



Copropriété : « LES CHARDONS » - 3 et 5 rue du Docteur Varay - 74000 ANNECY

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 17 JUILLET 2015

Le Vendredi 17 Juillet 2015, à 18h, les copropriétaires de l'immeuble « LES CHARDONS » à ANNECY, se sont réunis en Assemblée Générale dans la salle de réunion du Cabinet Denis BARRUCAN, 3 rue de Rumilly à ANNECY, sur convocation du Syndic, adressée à chacun d'eux par lettre recommandée.

La feuille de présence, émarginée par les copropriétaires ou leurs mandataires, permet de constater que 13 copropriétaires sur 22 possédant ensemble 624 tantièmes de copropriété sur 1 000 sont présents ou représentés.

NOMS				NOMS			
	Présents	Représ.	Absents		Présents	Représ.	Absents
BOFFEL	82		X	LUCATELLO	23		X
BOUCHET	51	X		MAJCHRZAK	51	X	
COHENDET	41		X	MARTINEZ	23	X	
COLAS	59		X	MERABTENE	60		X
DE JESUS ALMEIDA	59		X	MULLER	41	X	
DUTREIGE	69	X		NAVILLE	10		X
FOLSCHIED	41	X		SCI CASSANDRINE	51		X
GRILLET	59		X	SCI SYLMAN INVEST	23		X
KENNICHE	23	X		SUCCESSION GHENO	41		X
LE PAVEC	51	X		TROMBERT	60		X
LIOT / FOURMONT	59	X		WILK	23		X
				TOTAL	1 000	409	215
							376

1 - Élection du Président de séance.

1^{ère} RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONSTITUE LE BUREAU EN ÉLISANT :

- ⇒ EN QUALITÉ DE PRÉSIDENT DE SÉANCE : M. FOLSCHIED
- ⇒ ET EN QUALITÉ DE SECRÉTAIRE : M. JEAN ROUZAUD.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les conditions de vote suivantes :

- **pour** : l'ensemble des copropriétaires présents et représentés possédant 624 tantièmes,
- **n'ont pas pris part au vote** : les copropriétaires absents possédant 376 tantièmes.

Aucune remarque n'étant formulée sur la régularité de la présente Assemblée, Monsieur le Président déclare la séance ouverte et après délibération, mettra au vote les résolutions correspondantes à chaque point de l'ordre du jour.

2 - Reddition des comptes de la copropriété pour la période du 01/01/2014 au 31/12/2014.

Les comptes de l'exercice clos au 31/12/2014 ont été vérifiés préalablement à la tenue de la présente Assemblée par les membres du Conseil Syndical.

Des informations complémentaires sont apportées par le Syndic à propos des diverses catégories de charges, sur la situation comptable de la copropriété et notamment sur les facturations dont le libellé n'était pas suffisamment explicite.

Après examen, M. le Président invite l'Assemblée à approuver les comptes de l'exercice clos,

2^{ème} RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE APPROUVE LES COMPTES TELS QU'ILS ONT ÉTÉ TENUS PAR LE SYNDIC.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

3 - Quitus à accorder au Syndic.

3^{ème} RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DONNE QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION RELATIVE À L'EXERCICE CONCERNÉ.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

4 - Désignation du Syndic et fixation des honoraires pour l'exercice courant du 01/01/2015 au 31/12/2015.

Monsieur ROUZAUD informe les copropriétaires que le Cabinet Denis BARRUCAN, qu'il représente, est candidat à cette fonction.

À ce titre, il a notifié à chaque copropriétaire un exemplaire du contrat de Syndic qui rappelle d'une part sa mission et d'autre part, le montant de ses honoraires. Après examen de ce document,

4ème RÉOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE RECONDUIT POUR UN AN LE CABINET DENIS BARRUCAN DANS LA FONCTION DE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ, FIXE SA RÉMUNÉRATION DE GESTION COURANTE POUR LA PÉRIODE EXPIRANT LE 31/12/2015 À 3 205 €EUROS TTC (2 670,83 € HT).

L'ASSEMBLÉE DONNE MANDAT AU PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR SIGNER LE CONTRAT DE SYNDIC DONT LES TERMES ET CONDITIONS SONT ACCEPTÉS.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

**5 - Vote du budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice 2015.
Exercice suivant : autorisation à accorder au Syndic pour appeler successivement au maximum trois provisions bimestrielles, chacune égale au sixième du budget prévisionnel (appels exigibles antérieurement à la prochaine Assemblée Générale).**

Le Syndic a établi un projet de budget qui a été porté à la connaissance des copropriétaires avec la convocation.

Après examen de ce projet et comparaison avec les dépenses réellement engagées au titre de l'exercice précédent,

5ème RÉOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DÉCIDE D'ADOPTER LE BUDGET PRÉVISIONNEL QUI S'ÉLÈVE À **30 660.00 €EUROS**, FIXE LA VENTILATION PAR CATÉGORIE DE CHARGES DE LA MANIÈRE SUIVANTE :

- ⇒ CHARGES COMMUNES : 7 310.00 €EUROS,
- ⇒ CHARGES BÂTIMENT : 6 800.00 €EUROS,
- ⇒ CHARGES CHAUFFAGE : 16 550.00 €EUROS.

CE BUDGET EST APPELÉ PAR PROVISIONS BIMESTRIELLES, PAYABLES D'AVANCE. CES PROVISIONS SONT EXIGIBLES LE PREMIER JOUR DE CHAQUE BIMESTRE (CONFORMÉMENT AU DÉCRET DU 27 MAI 2004).

CONCERNANT L'EXERCICE 2016, LE SYNDIC EST AUTORISÉ À APPELER SUCCESSIVEMENT AU MAXIMUM TROIS PROVISIONS BIMESTRIELLES, CHACUNE ÉGALE AU SIXIÈME DU PRÉSENT BUDGET PRÉVISIONNEL (APPELS EXIGIBLES ANTÉRIEUREMENT À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE).

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

6 - Renouvellement des membres du conseil syndical.

6ème RÉOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DÉSIGNE EN QUALITÉ DE MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL, POUR UN AN, LES COPROPRIÉTAIRES SUIVANTS :

- ⇒ **M. FOURMONT, M. DUTREIGE ET MME MAJCHRZAK.**

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

7 - Décision pour installer deux panneaux « Interdit de stationner » dans la cour à l'avant de la copropriété. Décision, budget, financement.

7ème RÉOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DÉCIDE D'INSTALLER UN SEUL PANNEAU A L'ENTREE DE LE COUR A L'AVANT DE LA COPROPRIETE.

CE PANNEAU SERA INSTALLE SUR UN POTEAU FIXE DANS UN SOCLE BETON. IL EST DEMANDE AU SYNDIC DE FAIRE CHIFFRER LES TRAVAUX DE MAÇONNERIE NECESSAIRE.

LES DEVIS AINSI OBTENUS SERONT TRANSMIS AU CONSEIL SYNDICAL QUI EST MANDATE PAR LA PRESENTE ASSEMBLEE POUR RETENIR LA MEILLEURE OFFRE, DANS LA LIMITE D'UN BUDGET DE 400 EUROS TTC.

CETTE DÉPENSE SERA FINANCÉE PAR UN PRÉLÈVEMENT SUR LE FONDS DE TRAVAUX DE LA COPROPRIÉTÉ.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

8 - Fermeture de l'accès à la cour avant de la copropriété : installation d'une chaîne ou de plots amovibles. Présentation des devis en Assemblée Générale. Décision, budget, financement.

8ème RÉOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DÉCIDE DE REPORTER A UNE PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE L'EXAMEN DE CE POINT.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

9 - Installation d'extincteurs supplémentaires afin que chaque montée soit équipée de deux extincteurs. Présentation des devis en Assemblée Générale. Décision, budget, financement.

9ème RÉOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DÉCIDE DE FAIRE INSTALLER DES EXTINCTEURS SUPPLEMENTAIRES AFIN QUE CHAQUE MONTEE EN SOIT EQUIPEE DE DEUX.

CETTE PRESTATION EST CONFIEE A L'ENTREPRISE ALPINCENDIE POUR UN MONTANT DE 190,52 EUROS TTC.

CETTE DEPENSE SERA FINANCEE PAR UN PRELEVEMENT SUR LE FONDS DE TRAVAUX DE LA COPROPRIETE.

PAR AILLEURS, L'ASSEMBLEE GENERALE DECIDE DE SOUSCRIRE LE CONTRAT D'ENTRETIEN DES EXTINCTEURS PROPOSE PAR ALPINCENDIE POUR UN MONTANT ANNUEL DE 48,48 EUROS TTC.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

10 - Décision à prendre pour effectuer un débarrassage du local moto. Présentation des devis en Assemblée Générale. Budget, financement.

10ème RÉOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DECIDE D'EFFECTUER UN DEBARRASSAGE DU LOCAL MOTO AINSI QUE DES PARTIES COMMUNES EN SOUS-SOL.

LE SYNDIC INFORME L'ASSEMBLEE GENERALE QU'IL EST DANS L'ATTENTE DE DEVIS.

PAR AILLEURS, L'ASSEMBLEE GENERALE DEMANDE AU SYNDIC DE SE RAPPROCHER DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION AFIN DE LEUR DEMANDER S'ILS INTERVIENNENT DANS LES COPROPRIETES.

LE CONSEIL SYNDICAL EST MANDATE PAR LA PRESENTE ASSEMBLEE POUR CHOISIR L'INTERVENANT QUI REALISERA CETTE PRESTATION.

UN BUDGET DE 200 EUROS TTC EST ALLOUE A CETTE DEPENSE.

CETTE SOMME FERA L'OBJET D'UN APPEL DE FONDS EXCEPTIONNEL LORS DE L'INTERVENTION.

⇒ BASE DE CALCUL DE LA PROVISION : CHARGES COMMUNES

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

11 - Décision à prendre pour continuer à alimenter le fonds de travaux de la copropriété, à hauteur de 1 525 € par an.

11ème RÉOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONFIRME LE MONTANT DE LA **PROVISION ANNUELLE DE 1 525,00 €** POUR ALIMENTER LE FONDS DE TRAVAUX DE LA COPROPRIÉTÉ.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

L'ordre du jour étant épuisé, diverses remarques ou observations sont formulées :

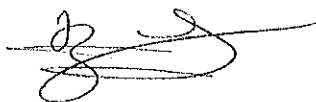
- L'Assemblée Générale demande au Syndic d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale l'installation de compteurs calories,

- Les copropriétaires demandent au Syndic d'adresser un Avis aux Résidents afin de rappeler qu'il est interdit de déposer des encombrants dans la copropriété et qu'ils doivent être amenés à la déchetterie.

Personne ne demandant plus la parole, Monsieur le Président, conformément à l'article 11 du décret du 27 mai 2004, demande au secrétaire de séance d'établir le Procès Verbal des décisions.

Après lecture, le document est alors signé par Monsieur FOLSCHEID, président et par M. Jean ROUZAUD, secrétaire qui en attestent la véracité. La séance est levée à 19h30.

Le Secrétaire :
M. Jean ROUZAUD



Le Président :
M. FOLSCHEID



NOTIFICATION AUX COPROPRIÉTAIRES ABSENTS OU OPPOSANTS

En qualité de Syndic de la copropriété « LES CHARDONS » nous vous notifions le Procès Verbal de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le Vendredi 17 Juillet 2015 à 18h00.

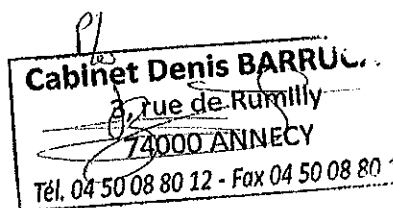
Nous vous rappelons qu'aux termes de l'article 42 al. 2 de la loi du 10 JUILLET 1965 :

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales, doivent à peine de forclusion 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.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés en Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article".

Cordialement.

Denis BARRUCAN





Copropriété : « LES CHARDONS » - 3 et 5 rue du Docteur Varay - 74000 ANNECY

**PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 11 MAI 2016**

Le Mercredi 11 Mai 2016, à 17h30, les copropriétaires de l'immeuble « LES CHARDONS » à ANNECY, se sont réunis en Assemblée Générale dans la salle de réunion du Cabinet Denis BARRUCAN, 3 rue de Rumilly à ANNECY, sur convocation du Syndic, adressée à chacun d'eux par lettre recommandée.

La feuille de présence, émargée par les copropriétaires ou leurs mandataires, permet de constater que 15 copropriétaires sur 22 possédant ensemble 780 tantièmes de copropriété sur 1 000 sont présents ou représentés.

NOMS		Présents	Représ.	Absents	NOMS		Présents	Représ.	Absents
BOFFEL	82	X			LUCATELLO	23			X
BOUCHET	51	X			MAJCHRZAK	51	X		
COHENDET	41			X	MARTINEZ	23	X		
COLAS	59		X		MERABTENE	60		X	
DE JESUS ALMEIDA	59			X	MULLER	41	X		
DUTREIGE	69		X		NAVILLE	10			X
FOLSCHIED	41		X		SCI CASSANDRINE	51	X		
GRILLET	59		X		SCI SYLMAN INVEST	23			X
KENNICHE	23	X			SUCCESSION GHENO	41			X
LE PAVEC	51	X			TROMBERT	60		X	
LIOT / FOURMONT	59	X			WILK	23			X
					TOTAL	1.000	492	288	220

1 - Élection du Président de séance.

1^{ère} RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONSTITUE LE BUREAU EN ÉLISANT :

- ⇒ EN QUALITÉ DE PRÉSIDENT DE SÉANCE : M. FOURMONT
- ⇒ ET EN QUALITÉ DE SECRÉTAIRE : M. JEAN ROUZAUD.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les conditions de vote suivantes :

- **pour** : l'ensemble des copropriétaires présents et représentés possédant 780 tantièmes,
- **n'ont pas pris part au vote** : les copropriétaires absents possédant 220 tantièmes.

Aucune remarque n'étant formulée sur la régularité de la présente Assemblée, Monsieur le Président déclare la séance ouverte et après délibération, mettra au vote les résolutions correspondantes à chaque point de l'ordre du jour.

2 - Reddition des comptes de la copropriété pour la période du 01/01/2015 au 31/12/2015.

Les comptes de l'exercice clos au 31/12/2015 ont été vérifiés préalablement à la tenue de la présente Assemblée par les membres du Conseil Syndical.

Des informations complémentaires sont apportées par le Syndic à propos des diverses catégories de charges, sur la situation comptable de la copropriété et notamment sur les facturations dont le libellé n'était pas suffisamment explicite.

Après examen, M. le Président invite l'Assemblée à approuver les comptes de l'exercice clos,

2^{ème} RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE APPROUVE LES COMPTES TELS QU'ILS ONT ÉTÉ TENUS PAR LE SYNDIC.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

3 - Quitus à accorder au Syndic.

3^{ème} RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DONNE QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION RELATIVE À L'EXERCICE CONCERNÉ.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

4 - Désignation du Syndic et fixation des honoraires pour l'exercice courant du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Monsieur ROUZAUD informe les copropriétaires que le Cabinet Denis BARRUCAN, qu'il représente, est candidat à cette fonction.

À ce titre, il a notifié à chaque copropriétaire un exemplaire du contrat de Syndic qui rappelle d'une part sa mission et d'autre part, le montant de ses honoraires. Après examen de ce document,

4ème RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE RECONDUIT POUR UN AN LE CABINET DENIS BARRUCAN DANS LA FONCTION DE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ, FIXE SA RÉMUNÉRATION DE GESTION COURANTE POUR LA PÉRIODE EXPIRANT LE 31/12/2016 À 3 743 EUROS TTC (3 119,17 € HT).

L'ASSEMBLÉE DONNE MANDAT AU PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR SIGNER LE CONTRAT DE SYNDIC DONT LES TERMES ET CONDITIONS SONT ACCEPTÉS.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

**5 - Vote du budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice 2016.
Exercice suivant : autorisation à accorder au Syndic pour appeler successivement au maximum trois provisions bimestrielles, chacune égale au sixième du budget prévisionnel (appels exigibles antérieurement à la prochaine Assemblée Générale).**

Le Syndic a établi un projet de budget qui a été porté à la connaissance des copropriétaires avec la convocation.

Après examen de ce projet et comparaison avec les dépenses réellement engagées au titre de l'exercice précédent,

5ème RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DÉCIDE D'ADOPTER LE BUDGET PRÉVISIONNEL QUI S'ÉLÈVE À **31 213.00 EUROS**, FIXE LA VENTILATION PAR CATÉGORIE DE CHARGES DE LA MANIÈRE SUIVANTE :

- ⇒ CHARGES COMMUNES : 7 423.00 EUROS,
- ⇒ CHARGES BÂTIMENT : 7 170.00 EUROS,
- ⇒ CHARGES CHAUFFAGE : 16 620.00 EUROS.

CE BUDGET EST APPELÉ PAR PROVISIONS BIMESTRIELLES, PAYABLES D'AVANCE. CES PROVISIONS SONT EXIGIBLES LE PREMIER JOUR DE CHAQUE BIMESTRE (CONFORMÉMENT AU DÉCRET DU 27 MAI 2004).

CONCERNANT L'EXERCICE 2017, LE SYNDIC EST AUTORISÉ À APPELER SUCCESSIVEMENT AU MAXIMUM TROIS PROVISIONS BIMESTRIELLES, CHACUNE ÉGALE AU SIXIÈME DU PRÉSENT BUDGET PRÉVISIONNEL (APPELS EXIGIBLES ANTÉRIEUREMENT À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE).

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

6 - Renouvellement des membres du conseil syndical.

6ème RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DÉSIGNE EN QUALITÉ DE MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL, POUR UN AN, LES COPROPRIÉTAIRES SUIVANTS :

- ⇒ **M. FOURMONT, M. DUTREIGE ET MME MAJCHRZAK.**

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

7 - Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, article 81.4 de la loi SRU du 13 décembre 2000, décret du 27 mai 2004. Délégation donnée au Conseil Syndical : montant accordé pour engager des travaux d'entretien courant dans la copropriété en cours d'exercice.

7ème RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE FIXE A 800 EUROS LE MONTANT ACCORDE AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER DES TRAVAUX D'ENTRETIEN DANS LE COURANT DE L'ANNEE.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

8 - Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, article 81.4 de la loi SRU du 13 décembre 2000, décret du 27 mai 2004. Délégation donnée au Conseil Syndical : fixation du seuil financier à partir duquel la mise en concurrence des entreprises est obligatoire.

8ème RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE FIXE A 3 000 € EUROS LE MONTANT A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES EST OBLIGATOIRE.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

9 - Projet de mise en place du courrier électronique dans le cadre de la gestion de la copropriété (décret 2015-1325 du 21 octobre 2015). Notification des convocations, envoi des appels de provisions pour charges, diffusion comptes rendus d'assemblée générale... Accord à donner au syndic pour recenser les copropriétaires favorables à ce moyen de communication.

9ème RÉSOLUTION

L'ASSEMBLEE GENERALE AUTORISE LE SYNDIC A RECENSER LES COPROPRIETAIRES FAVORABLES A LA RECEPTION DES DOCUMENTS RELATIFS A LA GESTION DE LA COPROPRIETE (NOTIFICATION DES CONVOCATIONS, ENVOI DES APPELS DE PROVISIONS POUR CHARGES,...) VIA COURRIER ELECTRONIQUE.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

10 - Réfection de l'étanchéité des garages (reprise partielle ou totale). Examen du devis SAIR. Présentation des devis concurrents en Assemblée Générale. Décision, budget, financement.

10ème RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DECIDE D'EFFECTUER UNE REPRISE PARTIELLE DE L'ETANCHEITE DES GARAGES.

LE SYNDIC ETANT DANS L'ATTENTE DE DEVIS POUR UNE REPRISE PARTIELLE, LE CONSEIL SYNDICAL EST MANDATE PAR LA PRESENTE ASSEMBLEE POUR RETENIR LA MEILLEURE OFFRE DANS LA LIMITE D'UN BUDGET DE 2 115 € EUROS TTC.

CETTE SOMME SERA PRELEVEE SUR LE COMPTE EPARGNE DE LA COPROPRIETE.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

11 - Réfection de l'enrobé de la cour arrière et de la descente. Présentation des devis en Assemblée Générale. Décision, budget, financement.

11ème RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DECIDE DE REPORTER L'EXAMEN DE CE POINT A UNE PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

12 - Installation d'un système de comptage du chauffage permettant la répartition des charges chauffage en fonction des consommations réelles. Présentation des devis en Assemblée Générale. Décision, budget, financement.

12ème RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DECIDE D'INSTALLER DES REPARTITEURS PERMETTANT LA REPARTITION DES CHARGES CHAUFFAGE EN FONCTION DES CONSOMMATIONS RELEVÉES.

L'ASSEMBLEE GENERALE VOTE A CET EFFET UN BUDGET MAXIMAL DE 2,64 € EUROS TTC POUR LA POSE DES REPARTITEURS (UN PAR RADIATEUR) ET 8,00 € EUROS TTC PAR REPARTITEUR ET PAR AN POUR LE CONTRAT DE LOCATION-RELEVÉ.

IL EST DEMANDE AU SYNDIC DE RENEGOCIER LA PROPOSITION ISTA ET D'OBTENIR DES DEVIS POUR LA POSE DE VANNES THERMOSTATIQUES ET POUR LE REMPLACEMENT DES VANNES DE RETOUR DES RADIATEURS.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

13 - Installation de poubelles dans les halls d'entrée. Décision, budget, financement.

13ème RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DECIDE DE NE PAS INSTALLER DE POUBELLES DANS LES HALLS D'ENTREE.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

14 - Décision à prendre pour continuer à alimenter le fonds de travaux de la copropriété, à hauteur de 1 525 € par an.

14ème RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONFIRME LE MONTANT DE LA **PROVISION ANNUELLE DE 1 525.00 €** POUR ALIMENTER LE FONDS DE TRAVAUX DE LA COPROPRIÉTÉ.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

L'ordre du jour étant épuisé, diverses remarques ou observations sont formulées :

- L'Assemblée Générale demande au Syndic d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale l'installation de détecteurs de présences sur les extérieurs.

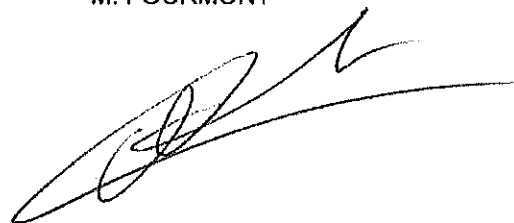
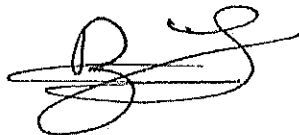
- Les copropriétaires demandent au Syndic d'adresser un Avis aux Résidents afin de rappeler qu'il est interdit de déposer des encombrants dans la copropriété et qu'ils doivent être amenés à la déchetterie.

Personne ne demandant plus la parole, Monsieur le Président, conformément à l'article 11 du décret du 27 mai 2004, demande au secrétaire de séance d'établir le Procès Verbal des décisions.

Après lecture, le document est alors signé par Monsieur FOURMONT, président et par M. Jean ROUZAUD, secrétaire qui en attestent la véracité. La séance est levée à 19h30.

Le Secrétaire :
M. Jean ROUZAUD

Le Président :
M. FOURMONT



NOTIFICATION AUX COPROPRIÉTAIRES ABSENTS OU OPPOSANTS

En qualité de Syndic de la copropriété « LES CHARDONS » nous vous notifions le Procès Verbal de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le Vendredi 17 Juillet 2015 à 18h00.

Nous vous rappelons qu'aux termes de l'article 42 al. 2 de la loi du 10 JUILLET 1965 :

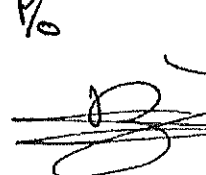
Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales, doivent à peine de forclusion être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés en Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article".

Cordialement.

Denis BARRUCAN

P/



Cabinet Denis BARRUCAN
3, rue de Rumilly
74000 ANNECY
Tél. 04 50 08 80 12 - Fax 04 50 08 80 13



Copropriété : « LES CHARDONS » - 3 et 5 rue du Docteur Varay - 74000 ANNECY

**PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 23 MAI 2017**

Le Mardi 23 Mai 2017, à 18h, les copropriétaires de l'immeuble « LES CHARDONS » à ANNECY, se sont réunis en Assemblée Générale dans la salle de réunion du Cabinet Denis BARRUCAN, 3 rue de Rumilly à ANNECY, sur convocation du Syndic, adressée à chacun d'eux par lettre recommandée.

La feuille de présence, émargée par les copropriétaires ou leurs mandataires, permet de constater que 16 copropriétaires sur 22 possédant ensemble 765 tantièmes de copropriété sur 1 000 sont présents ou représentés.

NOMS		Présents	Représ.	Absents	NOMS		Présents	Représ.	Absents
BOFFEL	82		X		LIOT / FOURMONT	59	X		
BOUCHET	51	X			LUCATELLO	23			X
COHENDET	41			X	MAJCHRZAK	51	X		
COLAS	59		X		MARTINEZ	23	X		
DE JESUS ALMEIDA	59	X			MERABTENE	60			X
DUTREIGE	69	X			MULLER	41			X
FOLSCHIED	41	X			OULLION / DOMINICONI	23	X		
GRILLET	59		X		SCI CASSANDRINE	51	X		
KENNICHE	23	X			TAGAND	41	X		
LAURET	10			X	TROMBERT	60			X
LE PAVEC	51	x			WILK	23		X	
					TOTAL	1 000	542	223	235

1 - Élection du Président de séance.

1^{ère} RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONSTITUE LE BUREAU EN ÉLISANT :

- ⇒ EN QUALITÉ DE PRÉSIDENT DE SÉANCE : MONSIEUR FOLSCHIED,
- ⇒ ET EN QUALITÉ DE SECRÉTAIRE : M. JEAN ROUZAUD.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les conditions de vote suivantes :

- **pour** : l'ensemble des copropriétaires présents et représentés possédant 765 tantièmes,
- **n'ont pas pris part au vote** : les copropriétaires absents possédant 235 tantièmes.

Aucune remarque n'étant formulée sur la régularité de la présente Assemblée, Monsieur le Président déclare la séance ouverte et après délibération, mettra au vote les résolutions correspondantes à chaque point de l'ordre du jour.

2 - Reddition des comptes de la copropriété pour la période du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Les comptes de l'exercice clos au 31/12/2016 ont été vérifiés préalablement à la tenue de la présente Assemblée par les membres du Conseil Syndical.

Des informations complémentaires sont apportées par le Syndic à propos des diverses catégories de charges, sur la situation comptable de la copropriété et notamment sur les facturations dont le libellé n'était pas suffisamment explicite.

Après examen, M. le Président invite l'Assemblée à approuver les comptes de l'exercice clos,

2^{ème} RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE APPROUVE LES COMPTES TELS QU'ILS ONT ÉTÉ TENUS PAR LE SYNDIC.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

3 - Quitus à accorder au Syndic.

3^{ème} RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DONNE QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION RELATIVE À L'EXERCICE CONCERNÉ.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

4 - Désignation du Syndic et fixation des honoraires pour l'exercice courant du 01/01/2017 au 31/12/2017.

Monsieur ROUZAUD informe les copropriétaires que le Cabinet Denis BARRUCAN, qu'il représente, est candidat à cette fonction.

À ce titre, il a notifié à chaque copropriétaire un exemplaire du contrat de Syndic qui rappelle d'une part sa mission et d'autre part, le montant de ses honoraires. Après examen de ce document,

4ème RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE RECONDUIT POUR UN AN LE CABINET DENIS BARRUCAN DANS LA FONCTION DE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ, FIXE SA RÉMUNÉRATION DE GESTION COURANTE POUR LA PÉRIODE EXPIRANT LE 31/12/2017 À 3 800 €UROS TTC (3 166,67 € HT).

L'ASSEMBLÉE DONNE MANDAT AU PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR SIGNER LE CONTRAT DE SYNDIC DONT LES TERMES ET CONDITIONS SONT ACCEPTÉS.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

**5 - Vote du budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice 2017.
Exercice suivant : autorisation à accorder au Syndic pour appeler successivement au maximum trois provisions bimestrielles, chacune égale au sixième du budget prévisionnel (appels exigibles antérieurement à la prochaine Assemblée Générale).**

Le Syndic a établi un projet de budget qui a été porté à la connaissance des copropriétaires avec la convocation.

Après examen de ce projet et comparaison avec les dépenses réellement engagées au titre de l'exercice précédent,

5ème RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DÉCIDE D'ADOPTER LE BUDGET PRÉVISIONNEL QUI S'ÉLÈVE À **31 010,00 €UROS**, FIXE LA VENTILATION PAR CATÉGORIE DE CHARGES DE LA MANIÈRE SUIVANTE :

- ⇒ CHARGES COMMUNES : 7 520.00 €UROS,
- ⇒ CHARGES BÂTIMENT : 6 860.00 €UROS,
- ⇒ CHARGES CHAUFFAGE : 16 630.00 €UROS.

CE BUDGET EST APPELÉ PAR PROVISIONS BIMESTRIELLES, PAYABLES D'AVANCE. CES PROVISIONS SONT EXIGIBLES LE PREMIER JOUR DE CHAQUE BIMESTRE (CONFORMÉMENT AU DÉCRET DU 27 MAI 2004).

CONCERNANT L'EXERCICE 2018, LE SYNDIC EST AUTORISÉ À APPELER SUCCESSIVEMENT AU MAXIMUM TROIS PROVISIONS BIMESTRIELLES, CHACUNE ÉGALE AU SIXIÈME DU PRÉSENT BUDGET PRÉVISIONNEL (APPELS EXIGIBLES ANTÉRIEUREMENT À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE).

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

6 - Renouvellement des membres du conseil syndical.

6ème RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DÉSIGNE EN QUALITÉ DE MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL, POUR UN AN, LES COPROPRIÉTAIRES SUIVANTS :

- ⇒ MADAME MAJCHRZAK, MADAME TAGAND ET MONSIEUR FOURMONT.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

7 - Information du Syndic sur le changement de banque.

7ème RÉSOLUTION

LE SYNDIC INFORME LES COPROPRIÉTAIRES DU CHANGEMENT DE DOMICILIATION DU COMPTE BANCAIRE DE LA COPROPRIÉTÉ QUI SERA DESORMAIS DOMICILIÉ À LA BANQUE LAYDERNIER.

8 - Remise au vote des travaux de réfection de l'étanchéité des garages (reprise partielle ou totale). Examen du devis ED2S. Présentation des devis concurrents en Assemblée Générale. Décision, budget, financement.

8ème RÉSOLUTION

COMPTE TENU DE L'EVOLUTION DE L'ETAT DE L'ETANCHEITE, L'ASSEMBLEE GENERALE DECIDE D'ENTREPRENDRE UNE REFECTION TOTALE DE L'ETANCHEITE DES GARAGE ET VALIDE A CET EFFET LE DEVIS ED2S D'UN MONTANT DE 10 384,94 EUROS TTC.

CETTE SOMME SERA PROVISIONNEE DE LA MANIERE SUIVANTE :

- 1 485 EUROS PRELEVES SUR LE COMPTE EPARGNE DE LA COPROPRIETE,
 - 4 450 EUROS SUR L'APPEL DE FONDS DU MOIS DE JUILLET 2017,
 - 4 450 EUROS SUR L'APPEL DE FONDS DU MOIS D'OCTOBRE 2017,
- ⇒ BASE DE CALCUL DE LA PROVISION : CHARGES UNITAIRES (1/14^{ème} PAR GARAGE)

D'AUTRES PARTS, LE SYNDIC CONFIRME AUX COPROPRIETAIRES QU'UNE GARANTIE DECENNALE SERA APPLICABLE SUR CES TRAVAUX.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

9 - Remise au vote des travaux d'installation des répartiteurs.

9ème RÉSOLUTION

LE SYNDIC INFORME LES COPROPRIETAIRES QUE LES REPARTITEURS NE SONT PAS CONSIDERES PAR LA LOI COMME DES EQUIPEMENTS PERMETTANT DE MESURER LA CONSOMMATION REELLE DE CALORIE DE CHAQUE APPARTEMENT. CES EQUIPEMENTS FOURNISSENT UNIQUEMENT DES ESTIMATIONS.

PAR CONSEQUENT, L'ASSEMBLEE GENERALE DECIDE D'ANNULER LA POSE DE REPARTITEURS VOTEE LORS DE LA PRECEDENTE ASSEMBLEE GENERALE.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

10 - Installation de détecteurs de présences pour les éclairages extérieurs (entrées principales et entrées côté cour). Présentation des devis en Assemblée générale. Décision, budget, financement.

10ème RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DECIDE D'INSTALLER DES DETECTEURS DE PRESENCES AU NIVEAU DES QUATRES ENTREES.

LE SYNDIC ETANT DANS L'ATTENTE DE DEVIS CONCURRENTS, LE CONSEIL SYNDICAL EST MANDATE PAR LA PRESENTE ASSEMBLEE POUR RETENIR LA MEILLEURE OFFRE DANS LA LIMITE D'UN BUDGET DE 530 EUROS TTC.

CETTE SOMME FERA L'OBJET D'UN PRELEVEMENT SUR LE COMPTE EPARGNE DE LA COPROPRIETE.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

11 - Décision pour remplacer les buis morts. Budget, financement.

11ème RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DEMANDE AU SYNDIC DE CONSULTER LE PAYSAGISTE DE LA COPROPRIETE AFIN D'OBTENIR SON AVIS ET SES CONSEILS.

LE CONSEIL SYNDICAL EST MANDATE PAR LA PRESENTE ASSEMBLEE POUR PREPARER CE DOSSIER QUI SERA PRESENTE LORS DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

12 - Rappel aux résidents sur les conditions de vie en copropriété.

12ème RÉSOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DEMANDE AU SYNDIC D'ADRESSER UN COURRIER A L'ENSEMBLE DES RESIDANTS AFIN DE RAPPELER LES ELEMENTS SUIVANTS :

- LES REGLES RELATIVES AUX BRUITS,
- LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT, ET NOTAMMENT L'INTERDICTION DE SE GARER DANS LES DEUX COURS DE LA COPROPRIETE SANS AUTORISATION DU CONSEIL SYNDICAL,

DE PLUS, IL EST DEMANDE A CHAQUE RESIDANT DE METTRE DES TAMPONS DE FEUTRE SOUS LES MEUBLES AFIN DE LIMITER LES NUISANCES SONORES.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

13 - Décision à prendre concernant la constitution de provisions spéciales obligatoires (loi dite ALUR du 26 mars 2014) en vue de faire face aux travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs susceptibles d'être nécessaires dans les années à échoir et non encore décidés par l'Assemblée Générale.(Proposition 1 560 € /an).

Le Syndic informe l'assemblée des nouvelles dispositions de la loi rendant obligatoire la constitution de provisions spéciales à hauteur de 5% minimum du budget annuel de fonctionnement soit environ **1 560 € ttc.**

Le syndic et le conseil syndical présentent ensuite la nature des travaux qui pourraient s'avérer nécessaires de mettre en œuvre dans les années à venir. Puis, il est débattu du montant de l'éventuelle réserve complémentaire à constituer et des modalités d'appel de cette provision.

Il est ensuite procédé au vote de la résolution ci-dessous complétée.

13ème RÉSOLUTION

EN VUE DE FAIRE FACE AUX TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION DES PARTIES COMMUNES ET DES ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS SUSCEPTIBLES D'ETRE NECESSAIRES OU RENDU OBLIGATOIRE DANS LES PROCHAINES ANNEES, L'ASSEMBLEE GENERALE DECIDE DE D'AUGMENTER LE FOND DE TRAVAUX OBLIGATOIRE PREVUE PAR L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965.

DECIDE DE RETENIR LA SOMME ANNUELLE DE 1 600 EUROS TTC, SOIT 5,2 % DU DERNIER BUDGET ANNUEL DE FONCTIONNEMENT VOTE.

L'ASSEMBLEE DECIDE EGALEMENT :

- DE REGROUPER LES RESERVES EXISTANTES* SUR LE COMPTE OUVERT SPECIALEMENT AU NOM DU SYNDICAT ET DONT LES INTERETS SERONT CAPITALISES SUR LE DIT COMPTE AU PROFIT DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES (**HORS PROVISIONS DESTINEES A DES TRAVAUX VOTES, A L'ENTRETIEN COURANT OU CONSTITUANT UN FOND DE ROULEMENT*).
- QUE LES FONDS APPELES SERONT REPARTIS EN TANTIEMES GENERAUX.
- QU'ILS SERONT APPELES EN MEME TEMPS QUE LES APPELS DE PROVISIONS TRIMESTRIELS DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT. SOIT 2 TRIMESTRES DE 800. € A PARTIR DE **JUILLET 2017**.
- QU'EN CAS DE MUTATION OU VENTE, LES PROVISIONS RESTERONT ACQUISES AU LOT DANS LES CONDITIONS PREVUES PAR LA LOI 14-2 DU 10 JUILLET 1965 (EN VIGUEUR LE 1^{ER} JANVIER 2017), SANS TENIR COMPTE DES CONVENTIONS PARTICULIERES QUI POURRAIENT ETRE PRISES ENTRE LES PARTIES.
- DECIDE QUE CES MODALITES SE POURSUIVRONT CHAQUE ANNEE (SAUF AMENDEMENT PAR UNE PROCHAINE ASSEMBLEE)

CHARGE AU VENDEUR D'INFORMER LE NOUVEAU PROPRIETAIRE DE CETTE DECISION ET DE SES CONSEQUENCES.

Cette résolution est **ADOPTÉE** dans les mêmes conditions de vote que précédemment.

L'ordre du jour étant épuisé, diverses remarques ou observations sont formulées :

- les copropriétaires demandent au syndic de programmer le désherbage du tour du bâtiment et d'organiser rapidement un débarrasage du local moto,
- les copropriétaires demandent au syndic de faire vérifier le fonctionnement de l'horloge commandant les éclairages de la montée 3,
- les copropriétaires demandent au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale l'installation de composteurs et le remplacement des boîtes aux lettres de la montée 3 avec une uniformisation des plaques.
- Le syndic informe les copropriétaires que sera inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale les travaux d'étanchéité des balcons.

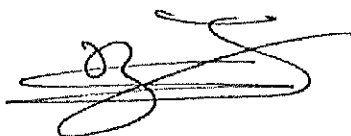
Enfin, le Syndic informe les copropriétaires qu'une cloison non-porteuse s'est effondrée chez Madame MERABTENE et qu'il est nécessaire de réaliser une étude structure afin de déterminer les causes de ce sinistre. L'Assemblée Générale autorise le syndic à mandater le Cabinet Plantier (bureau d'étude structure) afin de réaliser cette expertise. Les frais ainsi engagés seront imputés soit à la copropriété soit à Madame MERABTENE en fonction de l'origine du désordre.

Personne ne demandant plus la parole, Monsieur le Président, conformément à l'article 11 du décret du 27 mai 2004, demande au secrétaire de séance d'établir le Procès Verbal des décisions.


Après lecture, le document est alors signé par Monsieur FOLSCHIED, président et par M. Jean ROUZAUD, secrétaire qui en attestent la véracité.

La séance est levée à 19h45

Le Secrétaire :
M. Jean ROUZAUD



Le Président :
Monsieur FOLSCHIED



NOTIFICATION AUX COPROPRIÉTAIRES ABSENTS OU OPPOSANTS

En qualité de Syndic de la copropriété « LES CHARDONS » nous vous notifions le Procès Verbal de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le Mardi 23 Mai 2017 à 18h.

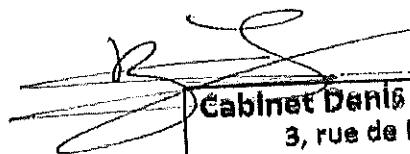
Nous vous rappelons qu'aux termes de l'article 42 al. 2 de la loi du 10 JUILLET 1965 :

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales, doivent à peine de forclusion 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.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés en Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article".

Cordialement.

Denis BARRUCAN



Cabinet Denis BARRUCAN
3, rue de Rumilly
74000 ANNECY
Tél. 04 50 08 80 12 - Fax 04 50 08 80 13