

Le 13/11/2017 à 18 heures 00, sur convocation individuelle adressée en lettre recommandée avec accusé de réception par le syndic COCATRIX IMMOBILIER, les copropriétaires de l'immeuble Centre Commercial des Fins situé 48 AVENUE DE GENEVE - 74000 ANNECY se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans les locaux du syndic afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

01 - Constitution de l'assemblée :

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable a été élargée par les copropriétaires présents et représentés et permet ainsi de constater que :

- Propriétaires présents ou représentés : 613/1148
- Propriétaires absents : 535/1148
-

Le quorum étant atteint l'assemblée peut valablement délibérer

02 - Désignation du Président de Séance : Article 24

L'assemblée générale désigne comme Président de séance : Monsieur TISSOT Yves

Ont voté contre : 0

Ont voté pour : 613/613

Abstention : 0

Cette résolution est acceptée

03 - Désignation du Scrutateur : Article 24

L'assemblée générale désigne comme scrutateur : Monsieur PIANET Philippe

Ont voté contre : 0

Ont voté pour : 613/613

Abstention : 0

Cette résolution est acceptée

04 - Désignation du secrétaire : Article 24

L'assemblée désigne comme secrétaire : Françoise COCATRIX de l'agence COCATRIX IMMOBILIER et mandate le président de séance à signer le contrat de syndic.

Ont voté contre : 0

Ont voté pour : 613/613

Abstention : 0

Cette résolution est acceptée

05 - Projet de répartition des charges, approbation des comptes : Article 24

Après lecture des comptes et rapport des vérificateurs, l'assemblée générale approuve sans réserve les comptes pour l'exercice du 01/04/2016 au 31/03/2017.

Ont voté contre : 0

Ont voté pour : 613/613

Abstention : 0

Cette résolution est acceptée

06 - Quitus à donner au syndic pour sa gestion 2016/2017 : Article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion 2016/2017.

Ont voté contre : 0

Ont voté pour : 613/613

Abstention : 0

Cette résolution est acceptée

07 - Modalité de consultation des comptes : Article 24

L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges, le premier mardi suivant la réception de la convocation sur rendez-vous.

Ont voté contre : 0

Ont voté pour : 613/613

Abstention : 0

Cette résolution est acceptée

08 - Election du syndic : Article 25 et en second vote article 24

Le contrat de syndic est annexé à la présente convocation. L'assemblée générale désigne en tant que syndic l'agence COCATRIX IMMOBILIER jusqu'au 31/09/2018 La mission du syndic expira lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes clos au 31/03/2018. Dans l'hypothèse où la majorité de l'article 25 ne serait pas atteinte, l'assemblée peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 sans nécessité de convoquer une seconde assemblée. L'assemblée générale mandate le président de séance pour la signature du contrat de syndic.

Ont voté contre : 0

Ont voté pour : 613/1148

Abstention : 0

Cette résolution est acceptée

09 - Election des membres du conseil syndical : Article 25 et en second vote article 24

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil syndical le copropriétaire suivant :

Monsieur Yves TISSOT

Ont voté contre : 0

Ont voté pour : 613/1148

Abstention : 0

Cette résolution est acceptée

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil syndical le copropriétaire suivant :

Monsieur Philippe PIANET

Ont voté contre : 0

Ont voté pour : 613/1148

Abstention : 0

Cette résolution est acceptée

Le conseil syndical désigne son président en la personne de Monsieur Yves TISSOT.

10 - Approbation du budget prévisionnel 2018/2019 : Article 24

L'assemblée générale après avoir examiné le projet de budget accepte ce dernier arrêté à la somme de 3180 € pour l'exercice 2018/2019. L'assemblée générale donne autorisation au syndic de procéder aux appels de fonds correspondants. Les dates d'exigibilité sont le 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre et le 1^{er} janvier.

Ont voté contre : 0

Ont voté pour : 613/613

Abstention : 0

Cette résolution est acceptée

11 - Fonds de travaux loi ALUR : Article 25 et en second vote article 24

A compter du 1^{er} janvier 2017, la loi ALUR impose à toutes les copropriétés de disposer d'un fonds de travaux. Ce fonds d'épargne de prévoyance a vocation à anticiper le financement de futurs travaux, notamment ceux destinés à la rénovation énergétique. Il sera alimenté par une cotisation annuelle à laquelle seront soumis tous les copropriétaires. Son montant minimal sera équivalent à au moins 3 % du budget prévisionnel de la copropriété pour un petit ensemble de moins de 10 lots. Ce seuil passe à 5 % minimum pour les autres copropriétés. Lorsque le compte travaux de la copropriété atteindra un plafond (fixé par décret), les cotisations cesseront. En revanche, lors de la vente d'un ou plusieurs lots par un copropriétaire, il ne pourra pas réclamer le remboursement de ses cotisations. Les fonds appelés seront déposés sur le compte déjà ouvert à cet effet au Crédit Agricole des Savoie dont les intérêts reviendront aux copropriétaires.

L'assemblée générale décide de constituer un fonds de travaux d'un montant global de € correspondant à 3% du budget.

Ont voté contre : 613/1148 (TISSOT 163 – MOUTHON 136 – SCI CIEL ET LAC 314)
Ont voté pour : 0
Abstention : 0

Cette résolution est refusée

12 - Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence : Article 25

L'assemblée décide que le montant des marchés et contrats nécessitant un appel à la concurrence est fixé à la somme de 500 €

Ont voté contre : 0
Ont voté pour : 613/1148
Abstention : 0

Cette résolution est acceptée

13 - Montant des marchés au-delà desquels l'autorisation du conseil syndical est nécessaire : Article 25

L'assemblée générale décide de fixer la somme de 400 € à partir de laquelle le conseil syndical devra être consulté.

Ont voté contre : 0
Ont voté pour : 613/1148
Abstention : 0

Cette résolution est acceptée

14 - Diagnostic technique global copropriété (DTG) : Article 24

La loi Alur, entrée en vigueur en mars 2014, prévoit un Diagnostic Technique Global pour les mises en copropriétés. Cette étude permet notamment de déterminer les améliorations énergétiques et les travaux à prioriser pour les bâtiments.

Depuis janvier 2017, un diagnostic technique global (DTG) est devenu obligatoire pour les immeubles :

- de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété (c'est à dire lorsqu'un immeuble passe sous le statut de la copropriété alors qu'il ne l'était pas auparavant),
- ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le lui produire.
-

L'obligation de réaliser un DTG ne concerne donc très peu de copropriétés.

La loi Alur prévoit malgré tout l'obligation pour toutes les copropriétés de mettre au vote de l'AG la réalisation d'un DTG, sans obligation de le voter.

Le DTG comprend obligatoirement :

- un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un audit énergétique (souvent déjà réalisé par ailleurs dans le cadre des obligations réglementaires du Grenelle II) ;
- l'évaluation de l'état des parties communes ainsi que des équipements collectifs ;
- un état des lieux vis-à-vis des obligations légales et réglementaires auxquelles le syndicat doit se tenir ;
- les possibilités d'amélioration ;
- un budget prévisionnel simplifié des travaux à planifier pour la conservation du bâtiment dans les 10 prochaines années.

Le diagnostic global sera présenté à l'assemblée générale qui suivra son établissement préalablement à la mise en place de plan pluriannuel de travaux.

Il est précisé que le syndicat est libre ou non de faire réaliser ce diagnostic

PROCES-VERBAL - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 13/11/2017

L'assemblée vote la réalisation d'un DTG et vote un budget de€ttc

Ont voté contre : 613/1148 (TISSOT 163 – MOUTHON 136 – SCI CIEL ET LAC 314)

Ont voté pour : 0

Abstention : 0

Cette résolution est refusée

15 - Immatriculation des copropriétés :

L'immatriculation des copropriétés est une obligation légale, instaurée par l'article 52 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » qui a créé ce registre.

Le décret n° 2016-1167 du 26 août 2016 et l'arrêté du 10 octobre 2016, en ont précisé les modalités de mise en œuvre.

-+de 200 lots au 31 décembre 2016

-de 50 à 200 lots au 31 décembre 2017

-jusqu'à 50 lots au 31 décembre 2018

L'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) est le teneur de ce registre d'immatriculation.

- Les objectifs du registre d'immatriculation sont les suivants :
- mieux connaître le parc de copropriétés : ses caractéristiques (nombre, localisation, taille, âge) et son état ;
- permettre aux pouvoirs publics de mieux comprendre les processus de fragilisation des copropriétés, afin d'intervenir en amont dès l'apparition des premières difficultés ;
- disposer d'éléments de comparaison des charges, utiles aux syndic et aux copropriétaires dans la gestion quotidienne et prospective de leurs copropriétés et favorisant une meilleure information des futurs acquéreurs ;
- donner une meilleure visibilité à la personne morale qu'est le syndicat de copropriétaires ;
- sécuriser les démarches des syndic et des copropriétaires en créant un identifiant unique pour chacune des copropriétés.

Mise à jour annuelle, chaque année, le syndic doit actualiser les informations détenues dans le registre. La mise à jour des données financières doit être faite dans les 2 mois suivant la tenue de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés. Si le contenu d'autres informations change, elles sont actualisées au même moment que pour les données financières, c'est-à-dire dans les 2 mois suivant la tenue de l'assemblée.

16 - Questions diverses :

NEANT

SDC CENTRE COMMERCIAL DES FINS
48 AVENUE DE GENEVE - 74000 ANNECY

PROCES-VERBAL - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 13/11/2017

L'ordre du jour étant épuisé, le président lève la séance à

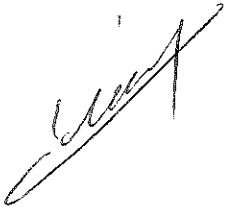
19

heures 30.

Le président

Le scrutateur

Le secrétaire



RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10/07/65 MODIFIE PAR L'ARTICLE 14 DE LA LOI DU 31/12/85

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées générales doivent, à peine de déchéance être introduites auprès du Tribunal de Grande Instance 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 délai de deux mois à compter de la date de 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.

MUTATION MODIFIEE PAR ARTICLE 5 DU DECRET DU 27/05/04 article 6-2

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe en totalité au vendeur
- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui qui copropriétaire au moment de l'exigibilité
- le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté soit au crédit soit au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

MODALITES DE VOTE PREVUES PAR LA LOI DU 10 07 1965 ET MODIFIEES PAR LA LOI SRU DU 13 12 2000

- Article 24 majorité des voix exprimées des présents et représentés
- Article 25 majorité de tous les copropriétaires plus une voix
- Article 25-1 lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité de l'article 25 mais que le projet a néanmoins recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires du syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité de l'art. 24 en procédant immédiatement à un second vote.
- Article 26 majorité des inscrits représentant les 2/3 des tantièmes
- Article 26-C majorité de l'article 26 est réduite en 2ème assemblée générale à la majorité des inscrits représentant au moins les 2/3 des présents ou représentés, si cette majorité a été atteinte en 1ère assemblée générale.
- Loi ALUR du 24/03/14 les travaux de transformation, addition ou amélioration sont désormais votés selon l'article 25 (au lieu de l'article 26) sans pouvoir voté sur l'article 25-1