An

AGO 6/7/2016 PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

CARPE DIEM

74700 DOMANCY

Le mercredi 06 juillet 2016 à 18h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Mont Blanc Immobilier 947 avenue de l'aérodrome 74190 PASSY

01) - Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée.

02) - Formation du bureau de séance : Désignation de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée.

03) - Formation du bureau de séance : Désignation du secrétaire de séance de l'assemblée

04) - Compte rendu du conseil syndical de l'exécution de sa mission (article 22 du décret du 27/05/2004)

05) - Modalités de contôle des comptes du syndicat des copropriétaires

06) - Approbation des comptes de l'exercice du 1/4/2015 au 31/3/2016 (comptes joints à la convocation en

07) - Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice du 1/4/2015 au 31/3/2016

08) - Désignation du syndic MONT BLANC IMMOBILIER selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe)

09) - Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 (exercice 2017/2018)

10) - Défaillants : Rappel des dispositions de la loi SRU et imputation au débiteur des frais engagés pour recouvrer la dette

11) - Décision 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.

12) - Etat de l'impayé de Mr Besancon Adrien sur les charges courantes

13) - Vote d'un budget pour l'embellissement des façades de la copropriété

14) - Rachat par Mr Cazenave de l'isolation de la façade

15) - Questions diverses ne faisant pas l'objet d'un vote

Copropriétaires présents :

Mr ou Mme BARBOSA REBELLO Domingos (1232) - Mr ou Mme CAZENAVE Raymond (2322) -Monsieur DA SILVA LOPES Joao (1172) - Monsieur FAMILIARI Fabrice (836) - Mr ou Mme GRANGEON Philippe (944) - Monsieur RICHE Rémy (887) - Monsieur SOCQUET JUGLARD HERVE (1513) -

Copropriétaires représentés :

sont présents ou représentés : 7 / 8 copropriétaires, totalisant

8906 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

Monsieur BESANCON ADRIEN (1094),

sont absents ou non représentés : 1 / 8 copropriétaires, totalisant

1094 / 10000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

GP C

Résolution n° 01

- Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : Mr Grangeon

Votent POUR : 7 copropriétaire(s) totalisant 8906 / 8906 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 02

- Formation du bureau de séance : Désignation de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Mr Familiari et Mme Grangeon sont désignés nominativement et à titre individuel scrutateurs.

Votent POUR : 7 copropriétaire(s) totalisant 8906 / 8906 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 03

- Formation du bureau de séance : Désignation du secrétaire de séance de l'assemblée Conditions de majorité de l'Article 24.

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit Mont Blanc Immobilier.

Votent POUR : 7 copropriétaire(s) totalisant 8906 / 8906 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

GP

Ch.

F

62

Résolution n° 04

Compte rendu du conseil syndical de l'exécution de sa mission (article 22 du décret du 27/05/2004)

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

Le conseil syndical fait un exposé oral des points qu'il a traité depuis la dernière assemblée. Pour mémoire, le conseil syndical est composé de Mr Barbosa, Mr Riche, Mme Grangeon élus lors de l'assemblée du 25/9/2015 pour une durée de 3 ans.

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical qui sera joint avec le procès verbal.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 05

- Modalités de contôle des comptes du syndicat des copropriétaires Conditions de majorité de l' Article 24.

Les pièces justificatives des charges pourront être consultées par les copropriétaires autres que ceux composant le conseil syndical, le jour ou le syndic reçoit le conseil syndical ou dans les 15 jours précédents l'assemblée générale, sur rendez vous.

Votent POUR : 7 copropriétaire(s) totalisant 8906 / 8906 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 06

- Approbation des comptes de l'exercice du 1/4/2015 au 31/3/2016 (comptes joints à la convocation en annexe)

Conditions de majorité de l' Article 24.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice du 1/4/2015 au 31/3/2016, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 5 848,14 € TTC de charges de fonctionnement.

Votent POUR : 7 copropriétaire(s) totalisant 8906 / 8906 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

GP

Ch

FF

n (

Résolution n° 07

- Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice du 1/4/2015 au 31/3/2016 Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice clos au 31 MARS 2016.

Votent POUR : 7 copropriétaire(s) totalisant 8906 / 8906 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution nº 08

- Désignation du syndic MONT BLANC IMMOBILIER selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe)

Conditions de majorité de l' Article 25.

L'assemblée générale des coprorpiétaires nomme en qualité de syndic MONT BLANC IMMOBILIER titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° T 138/74 et G 84/74 délivrée par la préfecture HAUTE SAVOIE, Garantie Financière assurée par la SOCAF.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui entrera en vigueur conformément a son contrat le 6/7/2016 pour se terminer le 6/7/2017 ou au plus tard à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2017.

La mission, les honoraires annuels soit 2 330 euros TTC et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

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

Votent POUR : 7 copropriétaire(s) totalisant 8906 / 10000 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

GP

Of C'

Résolution n° 09

- Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 (exercice 2017/2018)
Conditions de majorité de l' Article 24.

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 2017/2018 débutant le 1/4/2017 et finissant le 31/3/2018 arrêté à la somme de 5 225 € TTC.

Votent POUR : 7 copropriétaire(s) totalisant 8906 / 8906 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution nº 10

- Défaillants : Rappel des dispositions de la loi SRU et imputation au débiteur des frais engagés pour recouvrer la dette

Conditions de majorité de l' Article 26.

Ce vote manifeste, en cas de dossier de recouvrement, la volonté de l'assemblée de voir les frais engagés pour recouvrer la dette, notamment tous les frais de précontentieux, demeurer à la charge du défaillant.

Néanmoins le syndic rappelle que le juge reste souverain dans sa décision.

L'assemblée vote que tous les frais tant de relances, mises en demeure, huissiers, avocats, spécialistes etc, que l'honoraire spécial du syndic figurant à son mandat, seront imputés au copropriétaire défaillant.

Votent POUR : 7 copropriétaire(s) totalisant 8906 / 10000 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des membres du syndicat des copropriétaires représentant au moins les 2/3.

GP

A FF

Résolution nº 11

 Décision 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.

Conditions de majorité de l' Article 25.

A compter du 1er janvier 2017, la loi ALUR du 24 mars 2014 imposera de voter tous les ans, un fonds de travaux à hauteur de 5% du budget prévisionnel, calculé sur la base des tantièmes de charges communes générales . Ce fonds de travaux permettant de financer les gros travaux , sera attaché aux lots, et à ce titre ne sera plus remboursé au vendeur .

Après avoir pris connaissance des dispositions de l'Article 18 - alinéa 5 - de la loi du 10 juillet 1965, 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, l'assemblée générale décide de constituer une provision spéciale et en fixe le montant à EUROS TTC.

L'assemblée adopte un fonds de travaux à hauteur de 5% du budget prévisionnel, calculé sur la base des tantièmes de charges communes générales pour un montant TTC de euros et fixe le financement par des appels de provisions:

- le ../../.... à 100 %

La copropriété possède un livret A avec dessus la somme de 1 027,86 \in . Elle peut si elle le souhaite lui imputer la somme votée précédemment.

<u>Votent CONTRE</u>: 7 copropriétaire(s) totalisant **8906 / 10000** tantièmes généraux.

Ont voté contre: BARBOSA REBELLO Domingos (1232), CAZENAVE Raymond (2322), DA SILVA LOPES Joao (1172), FAMILIARI Fabrice (836), GRANGEON Philippe (944), RICHE Rémy (887), SOCQUET JUGLARD HERVE (1513),

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

Résolution nº 12

- Etat de l'impayé de Mr Besancon Adrien sur les charges courantes Conditions de majorité de l' Article 24.

Malgré de nombreuses relances en courrier simple, recommandés, remises en main propre, Mr Besancon n'a effectué aucun règlement de charges depuis son accession à la propriété le 21/5/2014.

Son compte est actuellement débiteur de la somme de 728,71 €

Bien que les copropriétaires préféraient que Mr Besancon se manifeste auprès du syndic pour règler ce litige, si aucun accord ou engagement écrit n'est trouvé en assemblée pour le recouvrement de cet impayé, le dossier sera transmis à Maître Chambel et tous les frais résultant de ces procédures seront à la charge du copropriétaire concerné.

L'assemblée des copropriétaires approuve cette résolution et donne pouvoir au syndic pour entamer toute procédure en recouvrement de charges impayeés.

Il est demandé au syndic de lui écrire un courrier avant l'avocat en lui proposant un échéancier de sa dette sur 12 mois, en plus des autres appels, ce qui correspond à environ 60 euros par mois. Si Mr Besancon n'a pas répondu au 1er septembre, le dossier sera remis à l'avocat.

Votent POUR : 7 copropriétaire(s) totalisant 8906 / 8906 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

SP CKI

Page 6 sur 8

Résolution nº 13

- Vote d'un budget pour l'embellissement des façades de la copropriété Conditions de majorité de l' Article 24.

Les copropriétaires souhaitent changer par eux mêmes l'état des façades du bâtiment principal de la copropriété.

Les travaux seront fait progressivement et les factures amenées au syndic pour paiement.

Les copropriétaires du bâtiment votent un budget de : 6 000 €

Les appels seront fait :

- 01/07/2016 25%
- 01/10/2016 25 %
- 01/01/2017 25 %
- 01/04/2017 25 %

Votent POUR : 7 copropriétaire(s) totalisant 8864 / 8864 tantièmes généraux.

Résolution nº 14

- Rachat par Mr Cazenave de l'isolation de la façade

Conditions de majorité de l' Article 24.

Mr Cazenave souhaite racheter a la copropriété l'isolation des murs des façades des bâtiments de la copropriété.

Les copropriétaires après discussion avec Mr Cazenave sont d'accord pour lui vendre l'isolation enlevée des murs.

Nous avons fait un établir un devis qui prévoit pour 100 m2, la somme de 1 025,10 €.

La somme sera décidée après démontage entier du bardage.

Le conseil syndical communiquera le métrage au syndic qui établira une facture à Mr Cazenave.

Cette somme sera répartie en charges de bâtiment.

Votent POUR : 7 copropriétaire(s) totalisant 8906 / 8906 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

GP CY FF

Page 7 sur 8

Résolution nº 15

- Questions diverses ne faisant pas l'objet d'un vote

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

- Fixation de la date de la prochaine assemblée : Juin/Juillet 2017
- Courrier au maire

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 20h00.

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.-

Le président

Les scrutateurs

Le secrétaire

LE SYNDIC

SAS au Cabial de 100,000 auros 88, place de 15

88, place de 12

RC Bonney 16 70 B 25

PP

Page 8 sur 8