PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

CARPE DIEM

74700 DOMANCY

Le **mercredi 19 juillet 2017** 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 1/4/2016 au 31/3/2017 (comptes joints à la convocation en annexe)
07) - Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice du 1/4/2016 au 31/3/2017
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 2018/2019)
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) - DTG : Diagnostic Technique Global
13) - Installation d'un panneau publicitaire au dessus des boites aux lettres de la copropriété
14) - Installation d'un éclairage sur l'entrée de la copropriété
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) - Mr ou Mme GRANGEON Philippe (944) - Monsieur RICHE Rémy (887) - Monsieur SOCQUET JUGLARD HERVE (1513) -
Copropriétaires représentés :
sont présents ou représentés : 6 / 8 copropriétaires, totalisant 8070 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :
Monsieur BESANCON ADRIEN (1094), Monsieur FAMILIARI Fabrice (836),
sont absents ou non représentés : 2 / 8 copropriétaires, totalisant 1930 / 10000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

P G

H.S à CD

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** : **6** copropriétaire(s) totalisant **8070 / 8070** 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 Socquet Juglard est désigné nominativement et à titre individuel scrutateur.

Votent **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **8070 / 8070** 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** : **6** copropriétaire(s) totalisant **8070 / 8070** tantièmes généraux.

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

PG

H.S.J
CP

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.

Votent **ABSTENTION :** **6** copropriétaire(s) totalisant **8070 / 10000** tantièmes généraux.
Se sont abstenus : BARBOSA REBELLO Domingos (1232), CAZENAVE Raymond (2322), DA SILVA LOPES Joao (1172), GRANGEON Philippe (944), RICHE Rémy (887), SOCQUET JUGLARD HERVE (1513),

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 :** **6** copropriétaire(s) totalisant **8070 / 8070** tantièmes généraux.

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

Résolution n° 06

- Approbation des comptes de l'exercice du 1/4/2016 au 31/3/2017 (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 1/4/2016 au 31/3/2017, 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 4 284,94 € TTC de charges de fonctionnement.

Concernant le budget façade voté lors de la dernière assemblée, 3 283,25 € de dépenses ont été imputées au budget.

Votent **POUR :** **6** copropriétaire(s) totalisant **8070 / 8070** tantièmes généraux.

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

P G

H.B.J

Résolution n° 07

- Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice du 1/4/2016 au 31/3/2017

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 2017.

Votent **POUR :** **6** copropriétaire(s) totalisant **8070 / 8070** tantièmes généraux.

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

Résolution n° 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 19/7/2017 pour se terminer le 19/7/2018 ou au plus tard à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/03/2018.

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 :** **6** copropriétaire(s) totalisant **8070 / 10000** tantièmes généraux.

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

PG

H.S.J
CP

Résolution n° 09

- Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 (exercice 2018/2019)

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 2018/2019 débutant le 1/4/2018 et finissant le 31/3/2019 arrêté à la somme de 4 500 € TTC.

Votent **POUR :** **6** copropriétaire(s) totalisant **8070 / 8070** tantièmes généraux.

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

Résolution n° 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.

Mr Besancon ayant pu réintéger son logement, les copropriétaires demandent au syndic de relancer la procédure en recouvrement d'arrièrés de charges.

Votent **POUR :** **6** copropriétaire(s) totalisant **8070 / 10000** tantièmes généraux.

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

P G

H.B.J

Résolution n° 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 %

Cette somme sera déposée sur le livret A de la copropriété.

Précision vote contre : Les copropriétaires ayant voté un budget de 6 000 € l'année dernière pour la façade, ils ne souhaitent pas constituer de provision spéciale.

Votent **CONTRE :** **6** copropriétaire(s) totalisant **8070 / 10000** tantièmes généraux.
Ont voté contre : BARBOSA REBELLO Domingos (1232), CAZENAVE Raymond (2322), DA SILVA LOPES Joao (1172), GRANGEON Philippe (944), RICHE Rémy (887), SOCQUET JUGLARD HERVE (1513),

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

PG

H.S.D

Résolution n° 12

- DTG : Diagnostic Technique Global

Conditions de majorité de l' Article 24.

Décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016 relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

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.
Votre copropriete n'est actuellement pas concernée par l'un ou par l'autre des ces points mais nous avons en tant que syndic l 'obligation de le mettre à l'ordre du jour.

L'assemblée des copropriétaires mandate le syndic pour proposer des devis pour la réalisation du DTG qui consiste :

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.

Précision vote contre : l'immeuble n'est pas concerné

Votent **CONTRE :** **6** copropriétaire(s) totalisant **8070 / 8070** tantièmes généraux.
Ont voté contre : BARBOSA REBELLO Domingos (1232), CAZENAVE Raymond (2322), DA SILVA LOPES Joao (1172), GRANGEON Philippe (944), RICHE Rémy (887), SOCQUET JUGLARD HERVE (1513),

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

Résolution n° 13

- Installation d'un panneau publicitaire au dessus des boites aux lettres de la copropriété

Conditions de majorité de l' Article 25.

Les copropriétaires, sous réserve de l'accord de la mairie de Domancy, autorisent l'installation d'un panneau publicitaire au dessus des boîtes aux lettres de la copropriété.

Le loyer sera décidé en assemblée ou par les membres du conseil syndical, le montant sera réparti en charges communes générales.

Votent **POUR :** **6** copropriétaire(s) totalisant **8070 / 10000** tantièmes généraux.

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

Résolution n° 14

- Installation d'un éclairage sur l'entrée de la copropriété

Conditions de majorité de l' Article 24.

- Devis Mondierelec : en attente

Les copropriétaires souhaitent mettre en place un éclairage électrique à l'entrée de la copropriété et retiennent l'entreprise Mondierelec pour faire cette installation.

Les propriétaires souhaitent mettre un éclairage exterieur solaire.
Cette résolution est sans objet.

Votent **ABSTENTION :** **6** copropriétaire(s) totalisant **8070 / 0** tantièmes généraux.
Se sont abstenus : BARBOSA REBELLO Domingos (1232), CAZENAVE Raymond (2322), DA SILVA LOPES Joao (1172), GRANGEON Philippe (944), RICHE Rémy (887), SOCQUET JUGLARD HERVE (1513),

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

Résolution n° 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 : Juillet 2018

- Point sur le bardage pour Mr Cazenave : ce point est sans objet.

- Clinique vétérinaire a bouché le fossé pour les travaux, surveiller que cela soit remis en état après les travaux car l'eau risque de stagner au niveau de la copropriété (faire des photos et adressé un courrier à la mairie et au propriétaire)

- Il est demandé au syndic de réengager la procédure contre Mr Besancon et l'agence immobilère (demander à Maître Chambel le coût de la procédure : engagement + suivi de la procédure et possibilité de récuperer les frais d'avocat)
Les frais seront communiqués aux propriétaires avec le procès verbal.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h30.

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
		MONT BLANC IMMOBILIER
		88 place de la Mairie
		74310 LES HOUCHES
		Tél. 04 50 54 44 92
		Capital 100 000 € RC Bonneville 70 B 25
		Garantie financière SOCAF - 26 av. de Suffren - 75015 PARIS