

**CP. RESIDENCE DES DUCS
16 AVENUE DE CONCISE
74200 THONON LES BAINS
PAR CABINET TIT SYNDIC**

**PROCÈS – VERBAL DE LA RÉUNION DE
L'ASSEMBLÉE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
DU LUNDI 26 JUIN 2017**

Convoqués par lettre recommandée avec avis de réception par le syndic, les copropriétaires de l'immeuble LA RESIDENCE DES DUCS, sis 16 AVENUE DE CONCISE à 74200 THONON LES BAINS, se sont réunis en assemblée générale le LUNDI 26 JUIN 2017 à 18H00, dans les bureaux du syndic, sis 13 PLACE JULES MERCIER à 74200 THONON LES BAINS.

L'émargement de la feuille de présence fait ressortir que douze copropriétaires sont présents ou représentés pour ensemble 6 318 / 10 000 es.

Sont absents : M/MME SCI ATOUT CŒUR / BOCHATON / CHATEL / SCI CLAIRJE / DALLA COSTA / FONTANEL / FOREL BETEMPS / SCI MEGSON / RUBIN / VERGORI

L'assemblée passe à l'étude de l'ordre du jour et aux votes des résolutions :

1. ELECTION DU PRESIDENT OU DE LA PRESIDENTE DE SEANCE

M KERHARO est élu président de séance.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

**2. ÉLECTION D'UN SCRUTATEUR OU D'UNE SCRUTATRICE POUR SECONDER LE
OU LA PRESIDENT(E) DE SEANCE**

Mme FREZIER est élue scrutatrice.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

**3. ÉLECTION D'UN SECOND SCRUTATEUR OU D'UNE SECONDE SCRUTATRICE
POUR SECONDER LE OU LA PRESIDENT(E) DE SEANCE**

Mme GROBEL est élue scrutatrice.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

4. ELECTION DU OU DE LA SECRETAIRE DE SEANCE

M GOSSELIN (TIT SYNDIC) est élu secrétaire de séance.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

5. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR L'EXECUTION DE SA MISSION PENDANT L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée générale prend acte du compte-rendu de gestion établi par le conseil syndical.

6. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01.01.2016 AU 31.12.2016

L'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice du 01.01.2016 au 31.12.2016 en leurs teneur, imputation et répartition et tels que notifiés (relevés général des dépenses, situation de trésorerie, compte d'exploitation, projets de répartitions, états financiers, état des dettes et créances fournisseurs et copropriétaires et annexes Loi SRU).

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

7. QUITUS AU SYNDIC POUR LA PERIODE DE L'EXERCICE COMPTABLE RAPPORTE SUPRA

L'assemblée générale délivre quitus au syndic pour les faits de sa gestion pour la période du 01.01.2016 au 31.12.2016.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

8. ELECTION DU SYNDIC ET APPROBATION DE SON CONTRAT

Le syndic précise les dispositions légales issues de la loi du 24.03.2014 dite Loi ALUR et modifiées par la Loi du 06.08.2015 dite Loi MACRON prévoyant notamment que tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée. Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés. Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire. Après avoir entendu l'avis du conseil syndical pour la continuation des relations avec le syndic en place sans mise en concurrence, l'assemblée générale élit la SARL LUDIMMO (nom commercial CABINET TIT SYNDIC) aux fonctions de syndic de la copropriété pour une durée de deux années.

Toutefois, les points de l'élection du syndic et de l'approbation du contrat du syndic seront inscrits à l'ordre du jour de chaque réunion annuelle de l'assemblée générale, le nouveau contrat se substituant à l'ancien dans les conditions de son approbation, conformément aux dispositions de l'article 18 V de la Loi du 10.07.1965 modifiée. L'assemblée générale décide que la prochaine désignation du syndic sera dispensée de la mise en concurrence selon les dispositions de la loi modifiée. L'assemblée générale approuve le projet de contrat de syndic tel que notifié et autorise M KERHARO président de séance, à le signer au nom et pour le compte du syndicat de copropriétaires. Son mandat prendra fin six mois après la clôture de l'exercice comptable à venir, soit le 30 juin 2019.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

9. ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale élit aux fonctions de conseiller syndical, pour une durée d'une année environ (jusqu'à la date de la prochaine réunion de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours) :

- M GUILLEMARD

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

- M KERHARO

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

- M POLI

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

10. FIXATION DU MONTANT DES CONTRATS ET MARCHÉS À PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE

L'assemblée générale fixe à 2 000.00 (deux mille) euro le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. Cet avis sera valablement donné par écrit simple par l'un ou l'autre des conseillers syndicaux. L'avis du conseil syndical est valablement donné par l'un quelconque des conseillers. Cet avis sera communiqué à l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur la suite à donner aux offres.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

11. FIXATION DU MONTANT DES CONTRATS ET MARCHES À PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE

L'assemblée générale fixe à 500.00 (cinq cents) euro le montant des contrats et marchés autres que le contrat de syndic à partir duquel la mise en concurrence (demande d'une pluralité de devis ou établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises) est rendue obligatoire. Toutefois, pour les contrats, la mise en concurrence sera faite tous les cinq ans.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

12. DELEGATION DE POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE AUX MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR LA REALISATION DE TRAVAUX HORS TRAVAUX D'ENTRETIEN ET FIXATION DE LA LIMITE FINANCIERE DE CETTE DEPENSE

L'assemblée générale délègue ses pouvoirs aux membres du conseil syndical pour la décision de réalisation de travaux, hors travaux d'entretien dont la responsabilité échoit légalement au syndic (article 18 de la Loi du 10.07.1965), dans une limite financière de TTC (taux de TVA à parfaire) 2 000.00 (deux mille) euro, financée par le budget de fonctionnement de l'exercice en cours, pour éviter les délais et les coûts d'une réunion d'assemblée générale ou spéciale lorsque survient un évènement pour le traitement ou la résolution duquel s'offre une alternative. Le conseil syndical rendra compte de cette délégation à l'occasion de la réunion suivante de l'assemblée générale.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

13. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01.01.2018 AU 31.12.2018 POUR FAIRE FACE AUX DEPENSES COURANTES DE MAINTENANCE, DE FONCTIONNEMENT ET D'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES ET EQUIPEMENTS COMMUNS DE L'IMMEUBLE ET FIXATION DES MODALITES DES APPELS DES PROVISIONS TRIMESTRIELLES

L'assemblée générale approuve le projet de budget de l'exercice du 01.01.2018 au 31.12.2018 tel que notifié ainsi pour un total de 46 540.00 (quarante-six mille cinq cent quarante) euro, conformément aux dispositions de l'article 14-1 de la Loi du 10.07.1965 modifiée. Les copropriétaires verseront au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. La clôture de l'exercice comptable est fixée au 31 décembre. Les appels de fonds seront établis par le syndic dans le respect des trimestres civils. La provision sera exigible le premier jour de chaque trimestre civil. Il est rappelé que conformément à l'article 6-2 du décret du 17.03.1967 modifié, le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur. Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

14. APPROBATION DES DEPENSES DE HABILLAGE EN TOLE DE TOUTES LES BOISERIES NON COMPRISES DANS LE BUDGET PRÉVISIONNEL ET FIXATION DES MODALITES DES APPELS DES PROVISIONS

L'assemblée générale, après avoir entendu l'avis du conseil syndical, approuve le projet de dépenses hors budget de charges courantes suivant : HABILLAGE EN TOLE DE TOUTES LES BOISERIES EN TOITURE selon devis notifié de la société BLANDIN pour un budget total de 14 000.00 (quatorze mille euro) euro TTC (TVA 10 %), et sous réserve de la présentation d'une attestation d'assurance responsabilité civile et décennale valide.

La répartition du coût des travaux sera faite selon les tantièmes de charges bâtiment. Le financement sera assuré par le fonds de travaux (environ 4 000.00 quatre mille euro) et le solde (soit 10 000.00 €) appelé en cinq appels de fonds établis par le syndic selon le calendrier suivant : 1/5 exigible au 01/07/2017, 1/5 exigible au 01/10/2017, 1/5 exigible au 01/01/2018, 1/5 exigible au 01/04/2018 et le dernier 1/5 exigible au 01/07/2018 de manière à ce que le syndic soit toujours en mesure de faire face aux engagements du syndicat et puisse régler les situations ou factures des entreprises et intervenants selon les conditions contractuelles du ou des marché(s). L'assemblée générale prend acte que le plan de financement, tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires mais seulement le paiement des situations et factures au fur et à mesure de leurs échéances. Il est rappelé que conformément à l'article 6-2 du décret du 17.03.1967 modifié, le paiement de la provision sera dû par le propriétaire (vendeur ou acquéreur) en titre au moment de l'exigibilité. Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Les travaux débiteront à l'automne 2018.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

15. FIXATION DU MONTANT DE LA REMUNERATION DU SYNDIC POUR LA GESTION ADMINISTRATIVE DU DOSSIER DE TRAVAUX NON COMPRIIS DANS LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

L'assemblée générale fixe le montant des honoraires du syndic pour la seule gestion administrative et comptable du dossier de travaux non compris dans le budget de fonctionnement voté supra TVA à 20 % en sus du montant HT des travaux ou au montant forfaitaire de 300.00 (trois cent) euro HT (TVA à 20 % en sus), à percevoir lors de l'envoi du premier appel de fonds de financement.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

16. CRÉATION D'UN FONDS DE TRAVAUX

Le syndic précise les évolutions issues de la loi du 24.03.2014 dite Loi ALUR et instaurant par son article 14-2 modifié, à compter du 01 janvier 2017, sauf pour les immeubles de moins de 10 lots refusant cela à l'unanimité, et dans tous les cas à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception de l'immeuble, et sauf si, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ayant été réalisé, et ne faisant apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat serait alors dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic, l'obligation de création d'un fonds de travaux sur la base d'une cotisation annuelle ne pouvant être inférieure à 5 % du montant du budget de fonctionnement. Il est précisé que ces avances seront acquises au syndicat des

copropriétaires et ne sont donc plus remboursables au copropriétaire vendeur et ne donneront pas lieu à remboursement. Conformément aux obligations légales nouvelles, l'appel de fonds sera établi selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel. Les fonds seront versés sur un compte bancaire spécialement dédié indépendant du compte courant séparé de la copropriété. Aussi, l'assemblée générale prend acte des obligations nouvelles donnant pouvoir au syndic pour ouvrir un deuxième compte bancaire séparé au nom du syndicat dans l'établissement bancaire habituel du cabinet afin d'y déposer les fonds de travaux un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

17. RACCORDEMENT AU RESEAU FIBRE

L'assemblée générale des copropriétaires autorise tout fournisseur d'accès habilité à implanter à ses frais un réseau de fibre optique dans l'immeuble, composé d'un boîtier en bas d'immeuble dénommé « point de raccordement immeuble », des points de branchement en étage ainsi que des raccordements horizontaux et verticaux en fibres optiques utilisant les gaines et passages existants ou créés après réalisation des travaux nécessaires autorisés. L'implantation de ce réseau interne sera réalisée selon les normes en vigueur, sans frais pour la copropriété, et en application des règles de l'art. Le réseau de fibre optique créé appartiendra au fournisseur d'accès et sera mutualisable avec les autres opérateurs de service de communications électroniques à très haut débit qui en feront la demande. Cette installation sera réalisée dans un délai de six mois après la signature de la convention d'installation, gestion, entretien et remplacement de lignes de communications électroniques très haut débit en fibre optique. L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour se prononcer sur toute proposition future émanant d'un opérateur de communications électroniques en vue d'installer des lignes de communication électronique à très haut débit et mandate le syndic pour signer la convention notifiée avec l'opérateur ou le fournisseur d'accès habilité.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

18. VENTE JUDICIAIRE DES LOTS «2 (GARAGE), 35 (CAVE), 47 (APPARTEMENT)» PROPRIETE DE MR BOCHATON ANTHONY EN RAISON DES IMPAYES DE CHARGES DE COPROPRIETE. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC ET FIXATION DU PRIX DE VENTE

Le syndic explique la situation comptable en ses livres de Mr BOCHATON Anthony. Il expose les moyens de procédure mis en œuvre et souligne que la sureté du syndicat exige la rapidité de son action. L'assemblée générale prend acte des informations et explications fournies par le syndic, et spécialement de l'engagement verbal et téléphonique de M BOCHATON de régulariser rapidement.

L'assemblée générale décide de ne pas engager de poursuites en l'état.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

AUTRES QUESTIONS (article 13 du décret du 17.03.1967 modifié qui dispose : L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I. Elle peut, en outre, examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.) :

- Les événements des eaux usées sont à contrôler car de mauvaises odeurs sont régulièrement ressenties dans les logements. Un contrôle annuel préventif des réseaux horizontaux est à prévoir (contrat).
- Eaux pluviales : nettoyer les grilles dans la cour et le réseau en pied d'immeuble (y compris drainage périphérique du bâtiment). La boîte à eau sur le balcon de l'appartement de M/Mme GUILLEMARD est à contrôler une nouvelle fois.
- Certains résidents ont été victimes de vol de vélos. Chacun doit veiller à bien refermer derrière lui la porte du local.
- Deux vélos sont accrochés aux candélabres de l'entrée B. Le syndic rappelle qu'un local est prévu pour ranger les vélos.
- Parties communes intérieures : les paliers sont des parties communes et non privatives, il est interdit d'y entreposer quoique ce soit.
- Animaux : ils ne sont que tolérés dans les immeubles, pour autant qu'ils ne créent pas de nuisances. Ils ne doivent pas errer dans les parties communes intérieures ou extérieures, ou « abandonnés » sur les balcons ou terrasses ...
- Les terrasses ne doivent pas être nettoyées à grandes eaux car les exutoires ne sont prévus que pour évacuer les eaux pluviales, et la longueur fait que l'eau s'écoule directement sur la terrasse des voisins des étages inférieurs !
- Balcons : rien ne doit modifier l'aspect extérieur, et il ne doit pas être placé de charges ou d'objets dont le poids excéderait la limite de charges afin de ne pas compromettre leur solidité.
- Entrée B : procéder au remplacement du tapis dans le hall (déchiré et qui empêche le bon fonctionnement de la porte d'entrée).
- Sécurité : étudier la pose de serrure électromagnétique (ventouses) et le remplacement des clés mécanique par une clé électronique (badges).
- Serrurerie : poser un arrêt de porte sur la porte du local des poubelles, et régler le ferme-porte du portillon « piétons » à l'entrée.

Plus rien n'étant inscrit à l'ordre du jour, et personne ne demandant la parole, le/la président(e) lève la réunion à 19 H 15.

Ont signé

Le/La président(e)

Le secrétaire

Le(s) assesseur(s)

Pour diffusion,
Le syndic

Article 42 de la Loi du 10.07.1965 :

« 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai 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 montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 à 3000 euro lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »