

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

**PROCÈS – VERBAL DE LA RÉUNION DE  
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES  
DU MERCREDI 30 MAI 2018**

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 MERCREDI 30 MAI 2018 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 onze copropriétaires sont présents ou représentés pour ensemble 5 946 / 10 000 es.

Sont absents : M Mme ATOUT CŒUR (SCI) / BOCHATON / BOUTTEMY / CLAIRJE (SCI) / DALLA COSTA / FONTANEL / FOREL BETEMPS / MEGSON (SCI) / RUBIN / UGUET / VERGORI

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

**1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT OU DE LA PRÉSIDENTE DE SÉANCE**

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 PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE**

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 PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE**

Mme GROBEL est élue scrutatrice.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

#### 4. ÉLECTION DU OU DE LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE

M GOSELIN (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'EXÉCUTION DE SA MISSION PENDANT L'EXERCICE ECOULÉ

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

#### 6. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2017 AU 31/12/2017

L'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 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 PÉRIODE DE L'EXERCICE COMPTABLE RAPPORTÉ SUPRA

L'assemblée générale délivre quitus au syndic pour les faits de sa gestion pour la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

Abstention : néant

Vote contre : néant

Vote pour : tous

Résolution adoptée à l'unanimité.

#### 8. ÉLECTION 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 2020.

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. APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019 POUR FAIRE FACE AUX DÉPENSES COURANTES DE MAINTENANCE, DE FONCTIONNEMENT ET D'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS DE L'IMMEUBLE ET FIXATION DES MODALITÉS DES APPELS DES PROVISIONS TRIMESTRIELLES

L'assemblée générale approuve le projet de budget de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 tel que notifié pour un total de 49 120.00 (quarante-neuf mille cent vingt) euros, 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 DECEMBRE. 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.

<p>11. INSTAURATION D'UN DROIT DE PREFERENCE POUR LA VENTE DES STATIONNEMENTS PRIVATIFS SELON L'ARTICLE 8.1 DE LA LOI DU 10.07.1965 FIXANT LE STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS</p>
--

L'assemblée générale prend acte des dispositions légales issues de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 20 insérées à l'article 8-1 de la loi du 10.07.19656 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ainsi rédigées : « Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété. Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification. » rapportées par le syndic. L'assemblée générale décide d'instaurer un droit de préférence aux copropriétaires titulaires d'un droit d'habitation ou d'utilisation d'un local commercial ou encore professionnel lorsque la vente dissociée d'un ou plusieurs lot(s) de garage est projetée. Cela ne s'appliquera pas pour la vente concomitante des lots de stationnement avec un lot d'habitation, commerce ou professionnel au profit d'un même acquéreur.

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.) :

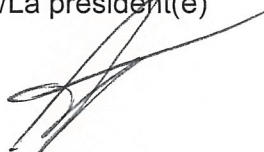
- Infiltrations : elles perdurent sur le balcon de l'appartement de M/Mme GUILLEMARD
- Mme FREZIER rappelle l'apparition d'une tâche d'humidité dans la chambre à coucher du T2 FREZIER et une fissure dans le mur des WC
- Compteur chauffage : Mme FREZIER s'étonne de la consommation enregistrée sur les compteurs de ses deux logements ! Faire contrôler si la vanne palière ne serait pas (bloquée) en position « ouverte ».
- Musique : l'écoute doit se faire à niveau sonore ne gênant pas les voisins !
- Défiscalisation : les propriétaires présents s'interrogent de savoir si des (re)ventes vont prochainement survenir au terme des 9 années de propriété obligatoires.
- Canisses et brises-vue : ils sont interdits.
- Avenue de Concise : solliciter la commune pour savoir si une remise en état est programmée et regretter la lenteur des aménagements.
- Ferme-porte montée A : régler l'appareil car la porte ne ferma pas.
- Sous-sols montée B : des ampoules sont à remplacer. Poser un modèle leds.
- Serrure local poubelles + ferme-porte du même local : procéder aux réglages nécessaires pour une bonne fermeture, non bruyante !
- Travaux habillage boiserie : le calendrier voté l'année dernière devrait être respecté (travaux à l'automne 2018 après un dernier appel de fonds de financement en juillet 2018).

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

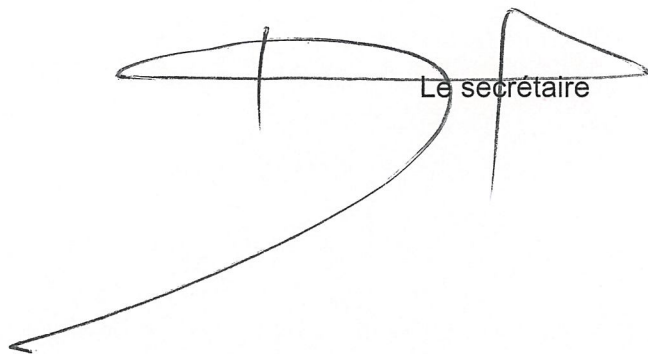
18 H 45

Ont signé

Le/La président(e)



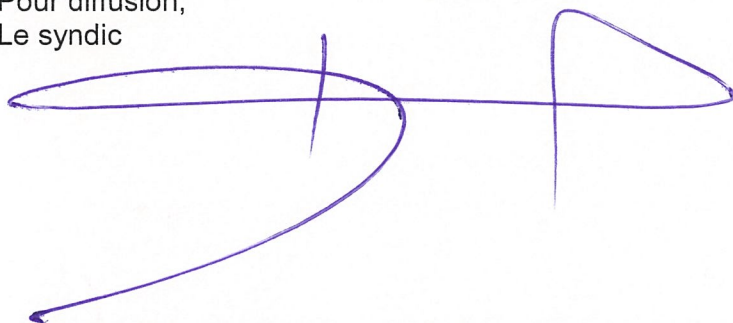
Le secrétaire



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. »