

Procès verbal

Copropriété LE FRANCE

Assemblée générale du 5 décembre 2017

Le 5 décembre 2017 à 18:00 heures, les copropriétaires de l'immeuble sis, 57 Avenue de la gare 2 Rue de la Faucille à ANNEMASSE se sont réunis en assemblée générale à ESPACE MARTIN LUTHER KING RUE DU DOCTEUR BAUD 74100 ANNEMASSE sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance.

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater qu'il y a 23 copropriétaires présents ou représentés représentant ensemble 1595 millièmes.

L'assemblée générale procède alors à l'élection :

- du Président de séance : MAILLET Guillaume est élu à l'unanimité des présents et représentés.
- du Scrutateur : RITZENTHALER Patrice est élu à l'unanimité des présents et représentés.

Le Cabinet BOUVET CARTIER IMMOBILIER, syndic, assure le secrétariat de séance dans les conditions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

Après vérification de la feuille de présence par le président de l'assemblée, celui-ci constate que :

Récapitulatif des présents et représentés

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	23	50	73
Tantièmes	1595	2405	4000

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

Sont partis au cours de l'assemblée :

Liste des absents et des non représentés :

ALK (144)	ALLEN Thierry (43)	ANGIUS Salvator (8)	AU FIL DU RHONE (8)
AUGUSTO VAZ José (32)	AZAZ Medhi (44)	BAILLY Christian (16)	BEALET Marie Françoise (8)
BELABBAS Benamar & GERMAIN Emilie (8)	Alain (43)	BERNARD Lucia (35)	BERTAUX Elsa (36) CARILLON
CHABRIER Fabien (8)	CHAMOT Josette (72)	CHATTON Alexandre (112)	COLLONNAZ Grégory (96)
D ARVOUIN (40)	DE OLIVEIRA LOPEZ Elsa (43)	DELAJOURD Michel (35)	DELMAS Karine (112)
DOMERIC (32)	DUNAND Emile Joseph (8)	EL AMIRI Younesse (36)	FM (115)
FONTENEAU Elisabeth (8)	GAILLARD Isabelle (8)	GRAZIOTTI Cédric (32)	HAMOU David (8)
JMA HOLDING (44)	KAING Alain (8)	L ARCHE D ADRIEN (98)	LE ROUX Guy (44)
LES IRIS (36)	LONDAIS Vincent (36)	MARIE Nicolas (36)	MDIMMO (180)

METRAL Chantal (96)
PABION Laurent & HAFIANE Dorothée (36)
PRESSET Christophe (40)
RUPTIER Jean-Pierre (40)
SWEMC (43)

MOCELLIN Mathis (43)
RYBALKO Maxime (44)
UZELAC Irina (44)

MONATERI Paul (72)
PEYTAVIN Clotilde (8)
SAHIN Mehmet. (35)

ORY Patrick & Evelyne (112)
PIERRARD Michel (80)
SOVI74INVEST (40)

Le président, après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance et rappelle l'ordre du jour de cette assemblée.

Résolution N° 1 : Présentation de l'audit énergétique par le cabinet ECONEAULOGIS

L'audit complet est disponible sur votre espace personnel du site www.bouvet-cartier.com

Résolution N° 2 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/06/2017

Après présentation des comptes, il est procédé au vote.

L'assemblée générale approuve sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/07/2016 au 30/06/2017 dont la liste des dépenses est arrêtée à la somme de 114969,93 euros comprenant les consommations d'eau chaude au tarif de 10,69 euros le M3, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire après avoir été vérifiés par le conseil syndical.

Il est précisé que l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	23	50	73
Tantièmes	1595	2405	4000

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	23	0	0
Tantièmes	1595	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 3 : Quitus au syndic.

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/06/2017.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	23	50	73
Tantièmes	1595	2405	4000

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	23	0	0
Tantièmes	1595	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 4 : Désignation du syndic.

L'assemblée générale désigne comme syndic le cabinet BOUVET-CARTIER IMMOBILIER 16 Rue de l'Helvétie 74100 AMBILLY.

Le syndic est nommé à compter de ce jour et jusqu'au 31/12/2018

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée et dont elle accepte les clauses et conditions.

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

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	23	50	73
Tantièmes	1595	2405	4000

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	23	0	0
Tantièmes	1595	0	0

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution n'a pas obtenu le quorum. Les copropriétaires présents décident à l'unanimité un nouveau vote à l'article 24

Résolution N° 4 : Résultat du vote à l'article 24

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	23	50	73
Tantièmes	1595	2405	4000

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	23	0	0
Tantièmes	1595	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 5 : Désignation du conseil syndical. Les membres sortants sont Mmes BENZONNELLI, BUCCI, DHIFI, HABBAD et Mrs COLLET, MAILLET, RITZENTHALER

Election du président par les membres.

Sont candidats au conseil syndical **Mmes BENZONNELLI, BUCCI, DHIFI, et Mrs COLLET, MAILLET, RITZENTHALER**

Chaque candidat obtient l'unanimité des votes.

En vertu de quoi, l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et ce jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 30/06/2018 **Mmes BENZONNELLI, BUCCI, DHIFI et Mrs COLLET, MAILLET, RITZENTHALER**

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	23	50	73
Tantièmes	1595	2405	4000

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	23	0	0
Tantièmes	1595	0	0

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution n'a pas obtenu le quorum. Les copropriétaires présents décident à l'unanimité un nouveau vote à l'article 24

Résolution N° 5 : Résultat du vote à l'article 24**Récapitulatif des votants :**

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	23	50	73
Tantièmes	1595	2405	4000

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	23	0	0
Tantièmes	1595	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 6 : Lecture et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2018-2019

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget pour l'exercice du 01/07/2018 au 30/06/2019, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical. Il est arrêté à la somme de 116000 euros et sera appelé par quart le premier jour de chaque trimestre de l'exercice. Le paiement des appels de provision devra être effectué, par les copropriétaires, au plus tard dans les quinze premiers jours du trimestre.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	23	50	73
Tantièmes	1595	2405	4000

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	23	0	0
Tantièmes	1595	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 7 : Fonds de travaux – Montant de la cotisation annuelle

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que :

- les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents

- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel

- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires

- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot

- le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel

- elle peut décider d'un pourcentage supérieur

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical
et après avoir délibéré :

- décide de fixer le montant du fonds de travaux au pourcentage de 5 % du budget prévisionnel annuel.

- le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel

- ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires

- décide que les cédants auront l'obligation d'avertir les nouveaux propriétaires de l'existence de ce fonds de réserve et de ses modalités de fonctionnement ;

- décide que les fonds appelés seront déposés sur un compte LIVRET A copropriété spécialement affecté à cet usage, ouvert auprès de la BNP AMBILLY, dont les intérêts reviendront au syndicat des copropriétaires ;

- autorise le syndic à poursuivre les mêmes appels de fonds au début de l'exercice suivant jusqu'à décision de la prochaine assemblée générale.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	23	50	73
Tantièmes	1595	2405	4000

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	23	0	0
Tantièmes	1595	0	0

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution n'a pas obtenu le quorum. Les copropriétaires présents décident à l'unanimité un nouveau vote à l'article 24

Résolution N° 7 : Résultat du vote à l'article 24

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	23	50	73
Tantièmes	1595	2405	4000

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	23	0	0
Tantièmes	1595	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 8 : Cotisation au fonds de réserve.

L'assemblée générale, après avoir délibéré :

- décide d'effectuer un versement au fonds de réserve ;
- fixe le montant de la cotisation annuelle à la somme de 17000 euros qui sera exigible par quart le 1er jour de chaque trimestre ;
- décide que les fonds versés resteront attachés à chaque lot. En conséquence, en cas de vente d'un lot, la quote-part contributive du ou des lots cédés ne sera pas remboursée par le syndicat des copropriétaires aux cédants ;
- décide que les cédants auront l'obligation d'avertir les nouveaux propriétaires de l'existence de ce fonds de réserve et de ses modalités de fonctionnement ;
- décide que les fonds appelés seront déposés sur un compte LIVRET A copropriété spécialement affecté à cet usage, ouvert auprès de la BNP AMBILLY, dont les intérêts reviendront au syndicat des copropriétaires ;
- autorise le syndic à poursuivre les mêmes appels de fonds au début de l'exercice suivant jusqu'à décision de la prochaine assemblée générale.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	23	50	73
Tantièmes	1595	2405	4000

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	22	1	0
Tantièmes	1483	112	0

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE

Ont voté contre : BROUILLARD Gérard (112 / 4000)

Se sont abstenus : Néant

La résolution n'a pas obtenu le quorum. Les copropriétaires présents décident à l'unanimité un nouveau vote à l'article 24

Résolution N° 8 : Résultat du vote à l'article 24

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	23	50	73
Tantièmes	1595	2405	4000

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	22	1	0
Tantièmes	1483	112	0

La résolution est ACCEPTEE

Ont voté contre : BROUILLARD Gérard (112 / 4000)

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 9 : Autorisation à donner à Orange pour installer dans l'immeuble les lignes de communication électroniques très haut débit en fibre optique.

L'assemblée générale, après avoir délibéré :

- autorise Orange à implanter à ses frais un réseau de fibre optique en immeuble composé d'un boîtier en bas d'immeuble dénommé "point raccordement immeuble", des points de branchement en étage, des raccordements horizontaux et de fibres optiques en partie verticale utilisant les gaines et passages existants ou les passages créés après réalisation des travaux nécessaires autorisés. L'implantation de ce réseau interne sera réalisée selon les normes en vigueur et en application des règles de l'art.

Le réseau de fibre optique créé appartiendra à Orange et sera mutualisable avec les autres opérateurs de service de très haut débit FTTH qui en feront la demande.

Cette installation sera réalisée après information des copropriétaires par affichage dans le délai de six mois après la signature de la convention d'installation, gestion, entretien, remplacement de lignes de communications électroniques très haut débit en fibre optique.

- donne mandat au syndic pour signer le protocole d'accord avec Orange.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	23	50	73
Tantièmes	1595	2405	4000

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	22	0	1
Tantièmes	1475	0	120

La résolution est ACCEPTÉE

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : HABBAD Yamina (120 / 4000)

Résolution N° 10 : Assurance de l'immeuble. Mise en concurrence du contrat multirisques immeuble.

L'assemblée générale conformément aux dispositions du règlement de copropriété :

- donne mandat au syndic de négocier auprès de différentes compagnies d'assurance ou de courtiers une police d'assurance multirisques.
- donne mandat au syndic et au conseil syndical pour analyser les propositions obtenues.
- donne mandat au syndic pour résilier le contrat actuel à la prochaine échéance en cas de proposition offrant un rapport prix/couverture plus intéressant pour le syndicat des copropriétaires, moyennant une prime annuelle maximum de 10 000 euros TTC.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	23	50	73
Tantièmes	1595	2405	4000

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	23	0	0
Tantièmes	1595	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 11 : Choix d'un maître d'oeuvre ou architecte dans le cadre de travaux de rénovation des toitures et façades. Mission de conception.

Proposition du cabinet BELEM : 10080 euros ttc (à titre indicatif, 11760 euros ttc pour la mission de suivi des travaux).

Proposition du cabinet PEGIME : 5340 euros ttc (à titre indicatif, 12600 euros ttc pour la mission de suivi des travaux).

Proposition du cabinet ECONEAULOGIS : 15048 euros ttc (à titre indicatif, 15798,75 euros ttc pour la mission de suivi des travaux).

Proposition du cabinet MARTINET : 5940 euros ttc pour la mission de conception. (à titre indicatif, 6,45% HT du montant ht des travaux pour la mission de suivi des travaux).

L'assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

- et après avoir délibéré :

décide de confier la maîtrise d'oeuvre du chantier, phase conception, à
comme suit :

dont les honoraires seront calculés

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	23	50	73
Tantièmes	1595	2405	4000

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	23	0
Tantièmes	0	1595	0

La résolution est REFUSEE

Ont voté contre : BENZONELLI Jeannine (157 / 4000) BOVEN & FORESTIER (40 / 4000) BROUILLARD Gérard (112 / 4000) BUCCI Stéphanie (96 / 4000) COITOUT Hubert (36 / 4000) COLLET Teddy (96 / 4000) DHIFI Samia (36 / 4000) GUIBELIN-BOUTARD Colette (35 / 4000) GUYAZ Bernard (23 / 4000) HABBAD Yamina (120 / 4000) LOIZON Daniel (32 / 4000) MAILLET Guillaume (138 / 4000) MARCLAY Adolphe (96 / 4000) MAXIME (88 / 4000) MUGNIER Patricia (36 / 4000) NHEK Vissa & HOCK Solenne (40 / 4000) PERNOLLET Jean-Paul (43 / 4000) RITZENTHALER Patrice (120 / 4000) SOLTESZ Marie-José (36 / 4000) STELLA Michel (36 / 4000) THUAULT Marcel (43 / 4000) VERNILLET Pascal & Francine (48 / 4000) WOLFF Jacqueline (88 / 4000)

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 12 : Travaux d'installation de compteurs de calories

Proposition de la société ISTA : 181,07 euros ttc par compteur

L'installation des compteurs nécessitera d'agrandir l'ouverture dans le placard technique. Ces travaux ne sont pas inclus dans la proposition de la société ISTA.

L'assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés par le syndic ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- délibéré ;

- décide d'effectuer les travaux suivants : installation de compteurs de calories
- décide de répartir la consommations des appartements à hauteur de 70% selon les relevés des compteurs de calories et de 30% selon les tantièmes chauffage;
- retient la proposition présentée par l'entreprise ISTA s'élevant à 181,07 euros TTC par compteur;
- décide de résilier le contrat souscrit auprès de la société ISTA pour la gestion de répartiteurs de chauffage;
- décide que les dépenses seront réparties à l'unité;
- décide que les paiements seront exigibles le 01/01/2018
- prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément à l'assemblée générale du 5 décembre 2017;

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	23	50	73
Tantièmes	1595	2405	4000

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	23	0	0
Tantièmes	1595	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 12 bis : Mandat à donner au conseil syndical

Cette résolution est sans objet

Résolution N° 12 bis : Honoraires syndic travaux

A titre commercial, les honoraires de suivi des travaux ne seront pas facturés;

Résolution N° 13 : Compteurs de calories. Décision de souscrire un contrat de location maintenance et relevés des compteurs de calories

- proposition par appartement ISTA : 48,02 Euros TTC par compteur
- proposition par appartement PROXISERVE : non reçue

L'assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés par le syndic ;
- délibéré :
 - décide de souscrire un contrat pour une durée de 10 ans renouvelable de maintenance/relevé de compteurs d'eau chaude et d'eau froide,
 - retient la proposition de la société ISTA
 - décide que la dépense sera répartie à l'unité en fonction du nombre de compteurs,
 - autorise le syndic à modifier le budget prévisionnel en conséquence.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	23	50	73
Tantièmes	1595	2405	4000

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	23	0	0
Tantièmes	1595	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 13 bis : Mandat à donner au conseil syndical

Cette résolution est sans objet

Résolution N° 14 : Informations relatives au projet immobilier en cours d'étude sur la parcelle 2445 en limite de propriété (entre le parking et la rue du Mole).

Un projet de construction est en cours d'étude sur le terrain voisin. Des réunions ont été organisées en présence des représentants et élus de la mairie d'Annemasse.

Résolution N° 15 : Procédures judiciaires : informations concernant les dossiers en cours

Le syndic apporte les précisions suivantes :

Procédure engagée par le syndicat des copropriétaires contre la SCI ALK et la SAS FRANKOS
Décision d'Assemblée générale du 24/11/2015.
La copropriété est représentée par le cabinet BOUVARD, assisté du cabinet REBOTIER et ROSSI.
L'assignation a été délivrée par exploit d'huissier en mars 2016.
Une première audience du Tribunal de Grande Instance de Thonon les Bains a eu lieu le 27 SEPTEMBRE 2016.
L'affaire est renvoyée à l'audience du 13 décembre 2016 pour les conclusions de la SAS FRANKOS.
Les conclusions de l'avocat représentant la copropriété ont été signifiées lors de l'audience du 28 mars 2017.
Une audience de mise en état s'est tenue le 20 juin 2017.
L'affaire a été clôturée, l'audience de plaidoirie est fixée au 11 janvier 2018.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à 21h00

Le Président



Le Scrutateur



Le secrétaire de séance



LOI DU 10 JUILLET 1965 - ARTICLE 42 ALINEA 2

«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 ».

Il vous est conseillé de conserver tous les procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.