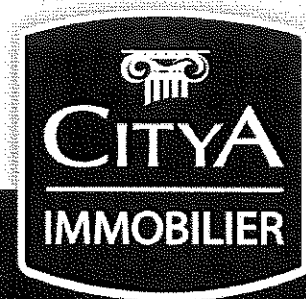


RESIDENCE
1 RUE DE LA FAUCILLE - 74100 ANNEMASSE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du lundi 23 septembre 2019





Procès-verbal Assemblée Générale



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : CHOPY LAURIE
- lchopy@citya.com -

Comptable : KARACAM ZIYA
- zkaracam@citya.com -

Assistant : CADOUX FABIENNE
- fcadoux@citya.com -

Négociateur Transaction :
- -

Le lundi 23 septembre 2019 à 17h00, les copropriétaires de la résidence 1 RUE DE LA FAUCILLE - 74100 ANNEMASSE se sont réunis CITYA VALP'IMMO 9 RUE DE LA GARE 74100 ANNEMASSE en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA VALP'IMMO, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA VALP'IMMO est représenté par CHOPY LAURIE.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 8 copropriétaires sur 13 sont présents ou valablement représentés et représentent 5565 tantièmes / 10088 tantièmes.

BONNET THERESE (1170) représenté par BONNET JEAN LUC - DANCIN MICKAEL ET BEATRICE (725) - KAING (96) - MALLINJOURD CATHERINE (324) représentant SNELLING / JUILLARD LORNA / CAROLINE (716) - NAMBOTIN ANNICK (722) représentant PELLIER MARCELLE (905) - OUZIEL FRANCOISE ET JEAN (907) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

M. ou Melle BELABBAS ET GERMAIN BENAMAR et EMILIE (921), S.C.I CASCANDRICE (1924), M. ou Mme DEPLACE LAURENT (723), S.C.I GENOUD PRACHEX (39), Madame GENOUD SIMONE (916),

représentant 4523 tantièmes / 10088 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

RESOLUTION N°01 : Election du président de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président de séance, l'assemblée générale élit : Monsieur DANCIN.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5565 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5565 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 5565 tantièmes / 5565 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5565 tantièmes / 5565 tantièmes.

RESOLUTION N°02 : Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur de séance, l'assemblée générale élit : Monsieur BONNET Jean-Luc.

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5565 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5565 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 5565 tantièmes / 5565 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5565 tantièmes / 5565 tantièmes.

RESOLUTION N°03 : Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2018 au 31/12/2018 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

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 N du 01/01/2018 au 31/12/2018, 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 41594.89 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5565 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5565 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 5565 tantièmes / 5565 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5565 tantièmes / 5565 tantièmes.

RESOLUTION N°04 : Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N du 01/01/2018 au 31/12/2018. Article 24

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N arrêté au 31/12/2018.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5565 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5565 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 5565 tantièmes / 5565 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5565 tantièmes / 5565 tantièmes.

RESOLUTION N°05 : Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2019 au 31/12/2019 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 26/06/2018 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2019 au 31/12/2019 pour un montant de 40000.00 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le maintenir à la somme de 40000.00 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2019 au 31/12/2019.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5565 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5565 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 5565 tantièmes / 5565 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5565 tantièmes / 5565 tantièmes.

RESOLUTION N°06 : Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2020 au 31/12/2020. 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 N+2 débutant le 01/01/2020 et finissant le 31/12/2020 arrêté à la somme de 42000.00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5565 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5565 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 5565 tantièmes / 5565 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5565 tantièmes / 5565 tantièmes.

RESOLUTION N°07 : Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 2000 EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 2000,00. EUROS. Le montant du fonds sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestre restant à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre, 100% soit 2000,00 EUROS le 01/10/2019.
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret A ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10088 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10088 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 5565 tantièmes / 10088 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5565 tantièmes / 10088 tantièmes.

RESOLUTION N°08 : Création de l'avance constituant la réserve (Ex fonds de roulement). Ce montant égal à 1/6ème du budget prévisionnel sera appelé en charges générales. Article 26

L'assemblée générale, conformément à l'Article 35 du décret du 17 mars 1967, décide que l'avance constituant la réserve (fonds de roulement), non prévue au règlement de copropriété, sera fixée à 666 EUROS TTC ; ce qui représente 1/6ème du budget prévisionnel.

Ce montant sera réajusté chaque année par les soins du syndic automatiquement en fonction du nouveau budget voté sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'assemblée, de sorte que son montant soit toujours égal à 1/6ème dudit budget prévisionnel.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels entrimestre(s), X% soit.....EUROS exigible le.....,X% soit.....EUROS exigible le..... (voir nombre de trimestre).

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10088 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10088 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 5565 tantièmes / 10088 tantièmes.

BONNET THERESE (1170), DANCIN MICKAEL ET BEATRICE (725), KAING (96), MALLINJOUR CATHERINE (324), NAMBOTIN ANNICK (722), OUZIEL FRANCOISE ET JEAN (907), PELLIER MARCELLE (905), SNELLING / JUILLARD LORNA / CAROLINE (716),

Faute de représentativité suffisante pour débattre à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, la résolution est rejetée.
Soit 5565 tantièmes / 10088 tantièmes.

RESOLUTION N°09 : Décision de confier la conservation des archives du Syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée. Ci-joints à la convocation la note d'information aux copropriétaires et les délais légaux de conservation et de prescription d'action. Article 25 - Hors 25.1

Selon l'Article 18-2 de la Loi N°65-557 du 10 juillet 1965 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, le Syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat.

L'assemblée générale après avoir entendu l'avis du conseil syndical et en avoir délibéré, décide de faire déposer, conserver, gérer et aux termes des durées de validité détruire les archives dormantes du syndicat des copropriétaires par une entreprise spécialisée et adopte à cet effet le contrat proposé par la société PRO.ARCHIVES. Les syndic successifs de la copropriété seront les interlocuteurs de cette société garantissant ainsi le transfert automatique des archives.

Le coût de 4,38€ par lot principal et par an pour la gestion complète de vos archives dormantes, soit pour un total de 78,84 EUROS TTC par an et pour l'ensemble de votre copropriété. Il est précisé que cette tarification est garantie sans augmentation pour une durée de trois ans à compter de l'adoption de la résolution par l'assemblée générale. L'assemblée générale décide que les frais correspondants seront inclus et répartis dans les charges communes générales.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10088 tantièmes.

Votes contre : 8 copropriétaire(s) représentant 5565 tantièmes / 10088 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10088

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires .
Soit 5565 tantièmes / 10088 tantièmes.**

RESOLUTION N°10 : Equipement de l'immeuble en lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique. Article 24

L'assemblée générale, après avoir constaté que le syndicat des copropriétaires n'est pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et conformément à l'article 24-2 de la loi du 10/07/1965 modifié par l'article 114 de la loi du 06/08/2015 :

- prend connaissance de la proposition de l'opérateur (ORANGE) d'installer à ses frais des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants de l'immeuble, dans le respect des articles L. 33-6 et L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques (CPCE),

- accepte les termes de la convention, jointe à la convocation, dont elle a pris connaissance et qui doit être signée entre l'opérateur et le syndicat des copropriétaires en application de l'article L. 33-6 du CPCE.

Cette convention prévoit en particulier que les opérations d'installation, d'entretien et de remplacement des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique se font aux frais de l'opérateur. Elle fixe la date de travaux d'installation, qui doivent s'achever au plus tard dans les six mois à compter de sa signature.

Elle autorise également l'utilisation par d'autres opérateurs de toute infrastructure d'accueil de câbles de communications électroniques éventuellement établie par l'opérateur, dans la limite des capacités disponibles et dans les conditions qui ne portent pas atteinte au service fourni par l'opérateur. Elle ne fait pas obstacle à l'application de l'article L. 34-8-3 du CPCE.

Cette convention ne peut subordonner l'installation ou l'utilisation, par les opérateurs, des lignes de communications électroniques en fibre optique en vue de fournir des services de communications électroniques, à une contrepartie financière ou à la fourniture de services autres que de communications électroniques et de communication audiovisuelle.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5565 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5565 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 5565 tantièmes / 5565 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5565 tantièmes / 5565 tantièmes.**

RESOLUTION N°11 : Autorisation à donner à M. KAING concernant l'acquisition de la buanderie au dernier étage. Article 26

L'assemblée générale vote l'autorisation à donner à M. KAING d'acquiescer la buanderie au dernier étage.

Le syndic rappelle que tous les frais résultant de la modification du règlement de copropriété et en lien avec l'acquisition d'une partie commune par un copropriétaire seront à la charge du copropriétaire preneur.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 1895 tantièmes / 10088 tantièmes.
BONNET THERESE (1170), DANCIN MICKAEL ET BEATRICE (725),

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 2534 tantièmes / 10088 tantièmes.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 1136 tantièmes / 10088 tantièmes.
KAING (96), MALLINJOURD CATHERINE (324), SNELLING / JUILLARD LORNA / CAROLINE (716),

Faute de représentativité suffisante pour débattre à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965, la résolution est rejetée.
Soit 2534 tantièmes / 10088 tantièmes.

RESOLUTION N°12 : Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

- L'évacuation des encombrants dans les greniers est prévue par l'entreprise TRAIT D'UNION.
- L'assemblée générale demande l'installation d'un détecteur de fumée sur le palier des greniers.
- L'assemblée générale décide d'installer des pics anti-pigeons sous la toiture.
- L'assemblée générale décide de nommer Mme NAMBOTIN comme substitut de Mme BENOIT au sein du Conseil Syndical.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h11.


DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 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 1 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 1^{ère} phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

M. DANCIN MICKAEL



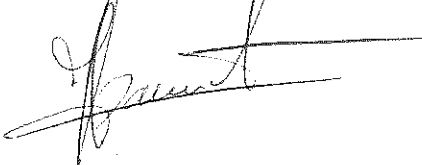
CITYA VALP'IMMO

Directeur (trice),

Edouard DE SAINT ANTHOST

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

M. BONNET JEAN LUC



CITYA VALP'IMMO

Gestionnaire Copropriété,

CHOPY LAURIE

