

**RESIDENCE 1 RUE DE LA FAUCILLE  
1 RUE DE LA FAUCILLE- 74100 ANNEMASSE**

***PROCES VERBAL***

***DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE Annuelle  
Du mardi 19 avril 2016***

Le **mardi 19 avril 2016 à 17h00**, les copropriétaires de la résidence **1 RUE DE LA FAUCILLE 1 RUE DE LA FAUCILLE- 74100 ANNEMASSE** se sont réunis **Au Cabinet Citya Valp immo 3 Rue René Blanc 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 Stéphanie **BOULIN**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **6 copropriétaires sur 11** sont présents ou valablement représentés et représentent **4891 tantièmes / 10088 tantièmes**.

M. ou Mme **BENOIST JC** (725) représentant Madame **BONNET THERESE** (1170) - S.C.I **GENOUD PRACHEX** (459) représentant Madame **GENOUD SIMONE** (916) - Madame **PELLIER MARCELLE** (905) - Mesdemoiselles **SNELLING / JUILLARD LORNA / CAROLINE** (716) -

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

S.C.I **CASCANDRICE** (1924), M. ou Mme **DEPLACE LAURENT** (723), **INDIV. PASQUIER / BISOFFI** (921), M. ou Mlle **HUE / ISAILA NICOLAS / MIHAELA** (907), Madame **NAMBOTIN ANNICK** (722),

**représentant 5197 tantièmes / 10088 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.**

#### **RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : M. ou Mme **BENOIST JC**.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**Soit 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.**

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

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :

Madame **PELLIER MARCELLE**

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 / 4891 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**Soit 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2015 au 31/12/2015 (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 01/01/2015 au 31/12/2015, 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 33 921.72 EUROS TTC.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**Soit 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.**

**RESOLUTION N°04: Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N du 01/01/2015 au 31/12/2015. Article 24**

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N arrêté au 31/12/2015.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**Soit 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.**

**RESOLUTION N°05: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2017 au 31/12/2017. 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 01/01/2017 et finissant le 31/12/2017 arrêté à la somme de 38 000 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 / 4891 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**Soit 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.**

**RESOLUTION N°06: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, le(s) membre(s) du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 1 an sont :

Mme BENOIST , Madame BONNET, Mesdemoiselles SNELLING / JUILLARD.

Sont candidats:

Mme BENOIST , Madame BONNET, Mesdemoiselles SNELLING / JUILLARD

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre(s) du conseil syndical :

Mme BENOIST, Madame BONNET THERESE, Mesdemoiselles SNELLING / JUILLARD LORNA / CAROLINE

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

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

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 4891 tantièmes / 10088 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4891 tantièmes / 10088 tantièmes** la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .  
Soit 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.**

**RESOLUTION N°07: Dispense d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé (loi du 31/12/1985 modifiée par la loi du 24 mars 2014). Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale, informée des dispositions de l'article 18 II alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965, constate que le syndicat des copropriétaires est composé au maximum de 15 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et que le syndic remplit les conditions prévues par la loi N°70-9 du 2 janvier 1970.

En conséquence et après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et l'autorise à déposer les sommes ou valeurs reçues sur le compte du cabinet ouvert à cet effet, mais avec création d'un sous-compte auprès de la Banque ..... pour la copropriété permettant de refléter les mouvements de trésorerie et de faciliter l'appréciation de leur situation financière, sans pour autant impliquer les contraintes de gestion des paiements liés à un compte séparé par immeuble.

Afin de satisfaire aux dispositions contenues dans l'article 29-1 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale fixe la dispense pour la durée du contrat de mandat de syndic.

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

**Votes contre** : 6 copropriétaire(s) représentant 4891 tantièmes / 10088 tantièmes.

BENOIST JC (725), BONNET THERESE (1170), GENOUD PRACHEX (459), GENOUD SIMONE (916), PELLIER MARCELLE (905), SNELLING / JUILLARD LORNA / CAROLINE (716),

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

**Résolution rejetée pour défaut de majorité .  
Soit 4891 tantièmes / 10088 tantièmes.**

**RESOLUTION N°08: Réalisation d'un audit énergétique. Choix du prestataire:**

**- ASCAUDIT pour 4 896 euros**

**- ECON'EAULOGIS pour 4 580 euros Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale reconnaît avoir été informée d'une part, des dispositions de l'article L 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), de la loi n° 2010-788 du 12/07/2010 portant engagement national pour l'environnement et du décret N° 2012-111 du 27 janvier 2012 et, d'autre part, de l'obligation faite au syndic de porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation, au plus tard le 1er janvier 2017 d'un audit énergétique dans les bâtiments de cinquante lots et plus, à usage principal d'habitation, équipés d'une installation collective de chauffage et dont la date du permis de construire est antérieure au 1er juin 2001.

En conséquence elle décide, pour ce faire, de faire appel à un contrôleur technique ou un technicien de la construction ayant pour mission de rendre un rapport d'audit énergétique constitué d'un dossier comportant :

- Un descriptif des parties communes et privatives,
- Une enquête auprès des occupants et le cas échéant des propriétaires non occupants,
- La visite d'un échantillon de logement,
- L'estimation des quantités annuelles d'énergie effectivement consommées,
- La mention du classement énergétique du bâtiment,
- La mention du classement des émissions du gaz à effet de serre du bâtiment,
- Des préconisations visant à optimiser l'utilisation, l'exploitation, la gestion les équipements collectifs de chauffage,
- Des propositions hiérarchisées de travaux améliorant la performance énergétique du bâtiment ainsi que les aides financières mobilisables,
- Un rapport de synthèse.

L'assemblée générale décide de remettre cette décision à la prochaine assemblée générale.

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

**Votes contre** : 6 copropriétaire(s) représentant 4891 tantièmes / 10088 tantièmes.

BENOIST JC (725), BONNET THERESE (1170), GENOUD PRACHEX (459), GENOUD SIMONE (916), PELLIER MARCELLE (905), SNELLING / JUILLARD LORNA / CAROLINE (716),

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

**Résolution rejetée pour défaut de majorité .**

**Soit 4891 tantièmes / 10088 tantièmes.**

**RESOLUTION N°09: Décision d'effectuer l'évacuation des encombrants au sous-sol. (suite à l'affichage dans le hall) Devis joint à la convocation des entreprises : BGP SERVICES pour 850 euros. Article 24**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer l'évacuation des encombrants au sous-sol.

L'assemblée générale examine et soumet au vote la proposition présentée par BGP SERVICES

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise .....prévue pour un montant prévisionnel de 850 EUROS TTC.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour un autre devis. La dépense sera faite sur le budget courant.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**Soit 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.**

**RESOLUTION N°10: Autorisation à donner à la SCI GENOUD PRACHEX pour le raccordement des toilettes sur la colonne des eaux usées. (plan ci-joint) Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale autorise la SCI GENOUD PRACHEX a réaliser les travaux de raccordement des toilette sur la colonne des eaux usées.

**L'assemblée générale demande à ce que les travaux soient réalisés par un homme de l'art.**

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

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

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 4891 tantièmes / 10088 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4891 tantièmes / 10088 tantièmes**, la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**

**Soit 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.**

**RESOLUTION N°11: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la pose de compteur d'eau individuel. Devis joints à la convocation des entreprises : PROXISERVE et ISTA. Article 24**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : la pose de compteur d'eau individuel

L'assemblée générale examine et soumet au vote la proposition présentée par PROXISERVE et ISTA.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise PROXISERVE, la pose sera réalisée à l'unité par appartement en 1 fois à la signature du contrat et la location au moment du relevé.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**Soit 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.**

**RESOLUTION N°12: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la création de gaines techniques. Devis joint à la convocation de l'entreprise : JP SONNERAT ELECTRICITE. Article 24**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : création de gaines techniques.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les proposition présentée par JP SONNERAT.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise JP SONNERAT prévue pour un montant prévisionnel de 4 162.40 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), y afférents, d'un montant total de 4 162.40 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges communes générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 3 trimestres :

- le 01/07/2016

- le 01/10/2016

- le 01/12/2016

**Le devis est bloqué pour des travaux en septembre.**

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.**

**RESOLUTION N°13: Validation des honoraires pour travaux sans suivi technique. Article 24**

Au titre du suivi administratif et financier des travaux consistant : création de gaines techniques précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 2.40 % TTC du montant HT des travaux soit 99.89 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 12.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Votes pour :** 6 copropriétaire(s) représentant 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Soit 4891 tantièmes / 4891 tantièmes.**

\*\*\*\*\*

**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<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> 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.251 :** 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 19H.

**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 2 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<sup>ère</sup> 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.

Présidente de séance,

Mme BENOIST JC

**CERTIFIE CONFORME  
A L'ORIGINAL**

Scrutatrice de séance,

Madame PELLIER MARCELLE

**CERTIFIE CONFORME  
A L'ORIGINAL**

CITYA VALP'IMMO

Gestionnaire Copropriété,

Stéphanie BOULIN

**CERTIFIE CONFORME  
A L'ORIGINAL**