

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

PROCES VERBAL

**DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
DU MARDI 26 JUIN 2018**

Le mardi 26 juin 2018 à 17h00, les copropriétaires de la résidence 1 RUE DE LA FAUCILLE - 74100 ANNEMASSE se sont réunis 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 Laurie CHOPY.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 7 copropriétaires sur 12 sont présents ou valablement représentés et représentent 4879 tantièmes / 10088 tantièmes.

BARBIER P. représentant Melle MALLINJOURD CATHERINE (420), Madame NAMBOTIN ANNICK (722) - BONNET JEAN-LUC représentant Madame BONNET THERESE (1170), S.C.I GENOUD PRACHEX (39), Madame PELLIER MARCELLE (905) - S.A.R.L OUZIEL FRANCOISE ET JEAN (907) - Mesdemoiselles SNELLING / JUILLARD LORNA / CAROLINE (716) -

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

M. ou Melle BELABBAS ET GERMAIN BENAMAR et EMILIE (921), M. ou Mme BENOIST J.C. (725), S.C.I CASCANDRICE (1924), M. ou Mme DEPLACE LAURENT (723), Madame GENOUD SIMONE (916),

représentant 5209 tantièmes / 10088 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

Subdélégation: Suite au départ du représentant, les pouvoirs sont redistribués en séance :

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 :

Monsieur BONNET

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4879 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4879 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 4879 tantièmes / 4879 tantièmes.

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

Soit 4879 tantièmes / 4879 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 JULLIARD

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 de la scrutatrice, 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 / 4879 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4879 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 4879 tantièmes / 4879 tantièmes.

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

Soit 4879 tantièmes / 4879 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2017 au 31/12/2017 (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 01/01/2017 au 31/12/2017, 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 :

- Dépenses de fonctionnement : 41544.40 EUROS TTC,
- Dépense travaux votés : 15544.26 EUROS TTC.

Après rectificatif de la consommation d'eau de Madame MALLINJOURD.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4879 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4879 tantièmes.
Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 4879 tantièmes / 4879 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4879 tantièmes / 4879 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N du 01/01/2017 au 31/12/2017. Article 24

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N arrêté au 31/12/2017.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4879 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4879 tantièmes.
Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 4879 tantièmes / 4879 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4879 tantièmes / 4879 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2018 au 31/12/2018 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 13/06/2017 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2018 au 31/12/2018 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 01/01/2018 au 31/12/2018.

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 / 4879 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4879 tantièmes.
Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 4879 tantièmes / 4879 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4879 tantièmes / 4879 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2019 au 31/12/2019. 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 01/01/2019 et finissant le 31/12/2019 arrêté à la somme de 40000.00 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 / 4879 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4879 tantièmes.
Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 4879 tantièmes / 4879 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4879 tantièmes / 4879 tantièmes.

RESOLUTION N°07: 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 6 667 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 en trimestre(s), X% soit.....EUROS exigible le, X% soit EUROS exigible le

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

Votes contre : 7 copropriétaire(s) représentant 4879 tantièmes / 10088 tantièmes.

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

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 4879 tantièmes / 10088 tantièmes.

RESOLUTION N°08: 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 2000.00 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. Pour sa mise en place sur l'année 2017, 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, 50% soit 1000.00 EUROS le 01/07/2018, 50% soit 1000.00 EUROS le 01/10/2018.

- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret 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 : 7 copropriétaire(s) représentant 4879 tantièmes / 10088 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4879 tantièmes / 10088 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **545 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 / 4879 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4879 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 4879 tantièmes / 4879 tantièmes.

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

Soit 4879 tantièmes / 4879 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de la peinture de la montée d'escalier. Article 24

Devis joint à la convocation des entreprises : TRAIT D'UNDION + devis en cours.

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 réfection de la peinture de la montée d'escalier.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

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

Le démarrage des travaux est prévu à la date du

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

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels entrimestre(s) : X% soit..... EUROS exigible le, X% soit EUROS exigible le

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Reportée après la fin des travaux du CEVA.

RESOLUTION N°10: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants à la réfection de la peinture de la montée d'escalier précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à% HT du montant HT des travaux soit €EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 09.

Sans objet.

RESOLUTION N°11: Questions diverses. article sans vote

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

- Ravalement des façades : pas d'actualité durant la durée des travaux du CEVA.

- Travaux de réfection de la colonne montante, non terminés : voir SONNERAT et EDF.

- 4ème ETAGE :

- Locataires de Monsieur DEPLACE : tapage nocturne, dépôt d'encombrants (aggravation des charges).

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **18h00**.

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^{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.

Copie certifiée conforme au procès-verbal signé en fin de séance par les membres du bureau.

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

Président de séance,
Monsieur BONNET

CITYA VALP IMMO
Directrice,

Scrutatrice de séance,
Madame JULLIARD

CITYA VALP IMMO
Gestionnaire Copropriété,
Laurie CHOPY