



**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE
LA COPROPRIETE LES ROSEAUX SISE 2,4 et 6 RUE
DU RHONE – 74100 ANNEMASSE EN DATE DU
MARDI 5 DECEMBRE 2017 A 18 H 00 A LA SALLE DE
CONFERENCE DU BOWLING SITUE
1 RUE DE L'INDUSTRIE – 74 100 ANNEMASSE.**

Le mardi 5 décembre 2017 à 18 H 00 sur convocation adressée individuellement à tous les copropriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception par le syndic ACCE IMMOBILIER s'est tenue :

L'assemblée générale ordinaire de la copropriété LES ROSEAUX sise 2,4 et 6 rue du RHONE – 74 100 ANNEMASSE au BOWLLING d'Annemasse situé 1 rue de l'Industrie – 74 100 ANNEMASSE , afin de délibérer sur l'ordre du jour joint à la convocation.

L'ordre du jour comportait les questions suivantes énumérées dans la convocation :

ORDRE DU JOUR

Résolution N°1 : Désignation du Président de séance.

Résolution N°2 : Désignation des Scrutateurs.

Résolution N°3 : Désignation du Secrétaire de séance.

Point d'information N° 4 : Rapport d'activité du Conseil Syndical.

Résolution N°5 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 30 / 09 / 2017

Résolution N° 6 : Désignation de la société ACCE IMMOBILIER en qualité de syndic, approbation du contrat de syndic.

Résolution N°7 : Désignation des membres du conseil syndical

Résolution N°7.1 Vote sur la candidature de Madame GUY

Résolution N°7.2 Vote sur la candidature de Madame SURETTE

Résolution N°7.3 Vote sur la candidature de Madame ROCH

Résolution N°7.4 Vote sur la candidature de Madame TAVERNARI

Résolution N°7.5 Vote sur la candidature de Monsieur NOEL

Résolution N°7.6 Vote sur la candidature de Madame MISTRETTA

Résolution N°8 : Vote du budget prévisionnel pour l'exercice du 01 / 10 / 2018 au 30 / 09 / 2019

Résolution N° 9 : Détermination du montant de l'avance de trésorerie

Résolution N° 10 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux et placement

Résolution N°11 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).

Résolution N° 12: Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).

Résolution N° 13 : Autorisation d'allouer au conseil syndical un budget pour « Petits Travaux divers ». Fixation du montant.

Résolution N° 14 : Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

Résolution N°15 : Mandat au conseil syndical concernant l'équipement de l'immeuble en lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique

Point N° 16 : Point sur l'audit énergétique de la copropriété LES ROSEAUX – Présentation de l'audit par la société ASC AUDIT et selon compte rendu joint à la présente convocation.

Point N° 17 : Intervention de Monsieur NICOLAS BRUN, Chef de projet d'URBANIS.

Résolution N° 18 : Choix d'un prestataire pour la mission de maîtrise d'œuvre Rénovation énergétique pour la copropriété LES ROSEAUX

Résolution N° 18-A : Candidature de la société ASCAUDIT

Résolution N° 18-B : Mandat au conseil syndical pour le choix du prestataire pour la mission de maîtrise d'œuvre Rénovation énergétique pour la copropriété LES ROSEAUX

Résolution N° 18-C : Modalités du financement de la mission de maîtrise d'œuvre

Résolution N° 19 : Réalisation d'un diagnostic technique global

Résolution N° 20 : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'assemblée générale

Point N° 21 : Questions diverses sans effet décisoire

Après vérification de la feuille de présence signée en début de séance, il est constaté que :

Copropriétaires présents :

Copropriétaires présents	Nombre de tantièmes
	167
	200
	167

[REDACTED]	122
[REDACTED]	123
[REDACTED]	200
[REDACTED]	200
[REDACTED]	164
[REDACTED]	199
[REDACTED]	200
[REDACTED]	200
[REDACTED]	106
[REDACTED]	167
[REDACTED]	152

Sont présents : 14 copropriétaires / 54 totalisant 2 367/ 10 000 Tantièmes généraux.

Copropriétaires présents et arrivés en cours de séance :

Copropriétaires présents et arrivés en cours de séance	Nombre de tantièmes
[REDACTED]	247
[REDACTED]	201

Sont présents et arrivés en cours de séance : 2 copropriétaire / 54 totalisant 448 / 10 000 Tantièmes généraux.

Copropriétaires représentés :

Noms des copropriétaires représentés	Noms des copropriétaires représentants	Tantièmes des copropriétaires représentés
[REDACTED]	[REDACTED]	164
[REDACTED]	[REDACTED]	250
[REDACTED]	[REDACTED]	163
[REDACTED]	[REDACTED]	201
[REDACTED]	[REDACTED]	201
[REDACTED]	[REDACTED]	167
[REDACTED]	[REDACTED]	167

Sont représentés : 7 copropriétaires / 54 totalisant 1 313/ 10 000 Tantièmes généraux.

Copropriétaires non présents et non représentés :

[REDACTED]	199
[REDACTED]	249
[REDACTED]	201
[REDACTED]	109
[REDACTED]	163
[REDACTED]	140
[REDACTED]	162
[REDACTED]	246
[REDACTED]	201
[REDACTED]	201
[REDACTED]	203
[REDACTED]	201
[REDACTED]	123

ALTIOK DOGAN SOY	250
MARTINEZ / KOPP	166
MARTINS – PEREIRA / CABRAL ALMEIDA	250
MERCAN	248
MOUISSA	122
NEEF	200
NEKKA	162
OZDEMIRCI	163
OURCIVAL / ELHADOU DI	201
PELLETIER	164
RODRIGUES	152
ROLLET	200
RRAHMANI	200
SANNA	200
SCI JPSSF	201
SOUMILLE	201
TELO	148
TERRADA	246

Sont non présents et non représentés : 31 copropriétaires / 54 totalisant 5 872 / 10 000 Tantièmes généraux.

L'assemblée générale se trouvant régulièrement constituée avec 21 copropriétaires présents ou représentés / 54 COPROPRIÉTAIRES totalisant 3 680 / 10 000 Tantièmes généraux, peut valablement délibérer.

RESOLUTIONS :

Heure de début de séance : 18 H 07.

Résolution N°1 : Désignation du Président de séance – Article 24 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Est candidate :

- [REDACTED]

Vote sur la candidature de M [REDACTED]

L'Assemblée Générale désigne comme Présidente de séance :

- [REDACTED]

Ont voté pour : 21 Copropriétaires / 21 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 680 Tantièmes / 3 680 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N°2 : Désignation des Scrutateurs – Article 24 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Est candidate :

- Madame [REDACTED]

Vote sur la candidature de [REDACTED]

L'Assemblée Générale désigne comme scrutatrice :

- [REDACTED]

Ont voté pour : 21 Copropriétaires / 21 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 680 Tantièmes / 3 680 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N°3 : Désignation du Secrétaire de séance – Article 24 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Est candidate :

- La société ACCE IMMOBILIER représentée par Camille ESCOBEDO

Vote sur la candidature de la société ACCE IMMOBILIER représentée par Camille ESCOBEDO

L'Assemblée Générale désigne comme secrétaire de séance :

- La société ACCE IMMOBILIER représentée par Camille ESCOBEDO

Ont voté pour : 21 Copropriétaires / 21 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 680 Tantièmes / 3 680 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Point d'information N° 4 : Rapport d'activité du Conseil Syndical

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

Le conseil syndical informe qu'il n'a rien de particulier à signaler.

Arrivée de M. DIEMUNSCH : 247 tantièmes.
--

$3\,680 + 247 = 3\,927$

L'assemblée générale se trouve constituée de 22 copropriétaires présents ou représentés / 54 COPROPRIÉTAIRES totalisant 3 927 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

Résolution N°5 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/09/2017 - - Article 24 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée générale approuve :

Sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/10/2016 au 30/09/2017 à la somme de 108 472.82 €, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale

NB : Il est demandé par les copropriétaires de faire parvenir avec la convocation, L'état des dettes des copropriétaires.

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 927 Tantièmes / 3 927 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

167 tantièmes.

$$4\,128 - 167 = 3\,961$$

Résolution N° 6 : Désignation de la société ACCE IMMOBILIER en qualité de syndic, approbation du contrat de syndic – Article 25 / 25 -1 de la loi du 10 juillet 1965

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic, la société ACCE IMMOBILIER, Société par action simplifiée au capital de 2000 €, SIRET n° 807 610 274 00019 ayant son siège social P.A.E. La Châtelaine – 37, rue René Cassin B.P. 23 - 74240 GAILLARD, représentée par son Président Madame Camille ESCOBEDO et titulaire de la carte professionnelle gestion/transaction n°1974./74 délivrée par la préfecture de Haute-Savoie. La société est adhérente au syndicat professionnel FNAIM, ainsi qu'à la caisse de garantie GALIAN sise 89 rue de la Boétie 75008 PARIS sous le n° 47219 A pour un montant de 900 000 € concernant l'activité de gestion immobilière et pour un montant de 120 000 euros concernant l'activité de transactions sur immeubles et fonds de commerce. La société est également assurée en responsabilité civile professionnelle sous le numéro de police 120137405 par GALIAN sise 89 rue de la Boétie 75008 PARIS.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires annuels sont fixés à : 9000 HT soit 10800 euros TTC .

Les honoraires s'entendent Toutes Taxes Comprises au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20%. En cas de variation de ce taux, les honoraires Toutes Taxes Comprises évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'assemblée générale des copropriétaires [REDACTED] en sa qualité de président de séance, pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 54 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

L'Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Prévoit que lorsqu'une résolution n'a pas recueilli la majorité requise de l'article 25 mais que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut alors se prononcer à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote sans qu'il soit nécessaire de convoquer une nouvelle assemblée générale.

Ainsi, il est procédé immédiatement à un second vote.

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 3961 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N°7 : Désignation des membres du conseil syndical Article 25 / 25 -1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Il convient de procéder à la désignation des membres du conseil syndical représentant la copropriété.

Rappel : sont actuellement membres du conseil syndical :

Sont candidats :

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Résolution N°7.1 Vote sur la candidature de [REDACTED] - Article 25 / 25 -1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 54 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

L'Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Prévoit que lorsqu'une résolution n'a pas recueilli la majorité requise de l'article 25 mais que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut alors se prononcer à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote sans qu'il soit nécessaire de convoquer une nouvelle assemblée générale.

Ainsi, il est procédé immédiatement à un second vote.

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 3961 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N°7.2 Vote sur la candidature de [REDACTED] - Article 25 / 25 -1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 54 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

L'Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Prévoit que lorsqu'une résolution n'a pas recueilli la majorité requise de l'article 25 mais que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut alors se prononcer à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote sans qu'il soit nécessaire de convoquer une nouvelle assemblée générale.

Ainsi, il est procédé immédiatement à un second vote.

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 3961 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N°7.3 Vote sur la candidature de [REDACTED] - Article 25 / 25 -1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 54 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

L'Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Prévoit que lorsqu'une résolution n'a pas recueilli la majorité requise de l'article 25 mais que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut alors se prononcer à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote sans qu'il soit nécessaire de convoquer une nouvelle assemblée générale.

Ainsi, il est procédé immédiatement à un second vote.

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 3961 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N°7.4 Vote sur la candidature de [REDACTED] Article 25 / 25 -1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 54 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

L'Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Prévoit que lorsqu'une résolution n'a pas recueilli la majorité requise de l'article 25 mais que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut alors se prononcer à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote sans qu'il soit nécessaire de convoquer une nouvelle assemblée générale.

Ainsi, il est procédé immédiatement à un second vote.

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 3961 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N°7.5 Vote sur la candidature de [REDACTED] - Article 25 / 25 -1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 54 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

L'Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Prévoit que lorsqu'une résolution n'a pas recueilli la majorité requise de l'article 25 mais que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut alors se prononcer à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote sans qu'il soit nécessaire de convoquer une nouvelle assemblée générale.

Ainsi, il est procédé immédiatement à un second vote.

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 3961 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N°7.6 Vote sur la candidature de [REDACTED] Article 25 / 25 -1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 54 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

L'Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Prévoit que lorsqu'une résolution n'a pas recueilli la majorité requise de l'article 25 mais que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut alors se prononcer à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote sans qu'il soit nécessaire de convoquer une nouvelle assemblée générale.

Ainsi, il est procédé immédiatement à un second vote.

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 3961 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

En conséquence, l'assemblée générale désigne :

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

en qualité de membre du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée d'une année et 27 jours, et jusqu'à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de la copropriété.

Résolution N°8 : Vote du budget prévisionnel pour l'exercice du 01 / 10 / 2018 au 30 / 09 / 2019 -- Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 – article 24 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du **01 / 10 / 2018 au 30 / 09 / 2019**. Le budget détaillé par postes de dépenses, a été élaboré et arrêté à la somme de **115 000 euros** et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1^{er} jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 3 961 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N°9 : Détermination du montant de l'avance de trésorerie - Article 25 / 25 -1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

L'assemblée générale décide de ne pas fixer d'avance de trésorerie.

Ont voté contre : 22 Copropriétaires / 54 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

L'Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Prévoit que lorsqu'une résolution n'a pas recueilli la majorité requise de l'article 25 mais que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut alors se prononcer à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote sans qu'il soit nécessaire de convoquer une nouvelle assemblée générale.

Ainsi, il est procédé immédiatement à un second vote.

Ont voté contre : 22 Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 3 961 Tantièmes généraux.

Résolution rejetée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N°10 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux et placement - Article 25 / 25 -1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Préambule : Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de

5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel. Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de fixer, la cotisation annuelle à 30,4347 % du budget prévisionnel soit 35 000 euros répartis de la manière suivante.

Cette cotisation annuelle du fond pour travaux obligatoire est appelée par trimestre.

Elle autorise le syndic à appeler $\frac{1}{4}$ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clé « charge communes générales ».

Le montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux sera appelé de la manière suivante :

- Le 01/10/2018 à hauteur de 25 %
- Le 01/01/2019 à hauteur de 25 %
- Le 01/04/2019 à hauteur de 25 %
- Le 01/07/2019 à hauteur de 25 %

Cette cotisation obligatoire du fonds de travaux est placée sur un compte ouvert au nom de la copropriété LES ROSEAUX au sein de la banque CREDIT AGRICOLE A ANNEMASSE.

Ont voté contre : 1 [REDACTED] Copropriétaire / 54 Copropriétaires, totalisant 201 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

Se sont abstenus : 1 [REDACTED] Copropriétaire / 54 Copropriétaires, totalisant 167 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

Ont voté pour : 20 Copropriétaires / 54 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 593 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

L'Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Prévoit que lorsqu'une résolution n'a pas recueilli la majorité requise de l'article 25 mais que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut alors se prononcer à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote sans qu'il soit nécessaire de convoquer une nouvelle assemblée générale.

Ainsi, il est procédé immédiatement à un second vote.

Ont voté contre : 1 [REDACTED] Copropriétaire / 54 Copropriétaires, totalisant 201 Tantièmes / 3961 Tantièmes généraux.

Se sont abstenus : 1 [REDACTED] Copropriétaire / 54 Copropriétaires, totalisant 167 Tantièmes / 3961 Tantièmes généraux.

Ont voté pour : 20 Copropriétaires / 54 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 593 Tantièmes / 3961 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N°11 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965) - Article 25 / 25 -1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

L'assemblée générale décide de fixer à 3 000 Euros TTC, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 54 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

L'Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Prévoit que lorsqu'une résolution n'a pas recueilli la majorité requise de l'article 25 mais que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut alors se prononcer à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote sans qu'il soit nécessaire de convoquer une nouvelle assemblée générale.

Ainsi, il est procédé immédiatement à un second vote.

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 3961 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N° 12 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965) - Article 25 / 25 -1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée générale décide de fixer à 1 500 Euros TTC, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 54 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

L'Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Prévoit que lorsqu'une résolution n'a pas recueilli la majorité requise de l'article 25 mais que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut alors se prononcer à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote sans qu'il soit nécessaire de convoquer une nouvelle assemblée générale.

Ainsi, il est procédé immédiatement à un second vote.

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 3961 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N° 13 : Autorisation d'allouer au conseil syndical un budget pour « Petits Travaux divers ». Fixation du montant - Article 25 / 25 -1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale autorise le conseil syndical pendant la durée du mandat en cours, à décider de certaines dépenses entrant dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble jusqu'à un montant de 5 000 Euros TTC.

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 54 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

L'Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Prévoit que lorsqu'une résolution n'a pas recueilli la majorité requise de l'article 25 mais que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut alors se prononcer à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote sans qu'il soit nécessaire de convoquer une nouvelle assemblée générale.

Ainsi, il est procédé immédiatement à un second vote.

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 3961 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N° 14 : Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes - Article 25 / 25 -1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer dans les parties communes de la copropriété. La présente résolution sera notifiée aux autorités sus visées pour faire valoir ce que de droit. Cette autorisation a un caractère permanent.

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 54 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

L'Article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Prévoit que lorsqu'une résolution n'a pas recueilli la majorité requise de l'article 25 mais que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat : la même assemblée peut alors se prononcer à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote sans qu'il soit nécessaire de convoquer une nouvelle assemblée générale.

Ainsi, il est procédé immédiatement à un second vote.

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 3961 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N° 15 : Mandat au conseil syndical concernant l'équipement de l'immeuble en lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique - Article 24 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Proposition de réseau de fibre optique visant à implanter dans l'immeuble des équipements de télécommunications permettant de bénéficier de services à très haut débit (FTTH),

L'assemblée générale des copropriétaires :

- 1° - autorise l'implantation de la fibre optique dans les parties communes de l'immeuble, sans nommer l'opérateur.
- 2° - autorise les opérateurs FTTH bénéficiaires de la mutualisation de la fibre optique, à proposer une convention d'installation et une étude de faisabilité, qui seront soumises au Conseil Syndical, pour approbation.
- 3° - Le Conseil Syndical, mandatera le syndic pour signer la convention d'installation ainsi que l'étude avec l'opérateur retenu. L'Opérateur sera autorisé alors, à implanter à ses frais un réseau de fibre optique en immeuble composé d'un boîtier en bas d'immeuble dénommé « point de mutualisation 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. Le réseau de fibre optique créé appartiendra à l'opérateur qui sera retenu, et sera mutualisable avec d'autres opérateurs de service de très haut débit FTTH qui en feront la demande. ce réseau interne sera réalisé selon les normes en vigueur et en application des règles de l'art. Cette installation sera réalisée après information des copropriétaires par affichage de la date prévisible des travaux sous réserve de sa faisabilité technique.

Ont voté pour : 22 Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents ou représentés, totalisant 3 961 Tantièmes / 3 961 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Point N° 16 : Point sur l'audit énergétique de la copropriété LES ROSEAUX – Présentation de l'audit par la société ASC AUDIT et selon compte rendu joint à la convocation.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote. Un compte rendu de l'audit effectué par la société ASC AUDIT est joint à la présente convocation.

L'auditeur présente l'audit énergétique et propose de travailler sur les éléments suivants :

- Isolation de l'ensemble des murs par l'extérieur,

- Fermeture de l'ensemble des loggias
- Isolation des planchers bas

Départ de [REDACTED] : 247 tantièmes.

Arrivée de [REDACTED] : 167 tantièmes.

$$3\,961 - 247 = 3\,714$$

$$3\,714 + 167 = 3\,881$$

L'assemblée générale se trouve constituée de 22 copropriétaires présents ou représentés / 54 COPROPRIÉTAIRES totalisant 3 881 / 10 000 Tantièmes généraux.

Point N° 17 : Intervention de Monsieur [REDACTED] Chef de projet d'URBANIS.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote. [REDACTED], chef de projet chez URBANIS informe les copropriétaires concernant la rénovation énergétique. [REDACTED] va suivre le dossier si la copropriété vote pour des travaux de rénovation énergétique lors de la prochaine assemblée générale.

Résolution N° 18 : Choix d'un prestataire pour la mission de maîtrise d'œuvre Rénovation énergétique pour la copropriété LES ROSEAUX - - Article 24 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Projet de résolution : L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance du bilan de l'audit énergétique, de l'intervention de la société ASC AUDIT, de l'intervention d'URBANIS,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et après avoir délibéré

Décide de choisir un prestataire pour la mission de maîtrise d'œuvre Rénovation énergétique pour la copropriété LES ROSEAUX.

Ont voté contre: 1 [REDACTED] Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents et représentés, totalisant 201 Tantièmes / 3 881 Tantièmes généraux.

Ont voté pour : 21 Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents et représentés, totalisant 3680 Tantièmes / 3 881 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N° 18-A : Candidature de la société ASCAUDIT - Article 24 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Projet de résolution : L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance du bilan de l'audit énergétique, de l'intervention de la société ASC AUDIT, de l'intervention d'URBANIS,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et après avoir délibéré

Décide de donner mandat à la société ASCAUDIT pour la mission de maîtrise d'œuvre Rénovation énergétique pour la copropriété LES ROSEAUX. Retient le devis de la société ASC AUDIT pour un montant de 13940 euros HT.

Ont voté contre: 1 [REDACTED] Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents et représentés, totalisant 201 Tantièmes / 3 881 Tantièmes généraux.

Ont voté pour : 21 Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents et représentés, totalisant 3680 Tantièmes / 3 881 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N° 18-B : Mandat au conseil syndical pour le choix du prestataire pour la mission de maîtrise d'œuvre Rénovation énergétique pour la copropriété LES ROSEAUX - Article 24 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Résolution non soumise au vote.

Résolution N° 18-C : Modalités du financement de la mission de maîtrise d'œuvre - Article 24 de la loi du 10 juillet 1965

L'assemblée générale décide que :

- Aucune somme d'argent ne sera appelé car le fond de prévoyance suffit au financement.

Ont voté contre: 1 [REDACTED] Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents et représentés, totalisant 201 Tantièmes / 3 881 Tantièmes généraux.

Ont voté pour : 21 Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents et représentés, totalisant 3680 Tantièmes / 3 881 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N° 19 : Réalisation d'un diagnostic technique global - Article 24 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Historique : A noter, il n'y a pas d'obligation pour un immeuble en copropriété depuis plus de dix ans d'élaborer un diagnostic technique global (DTG) prévu aux dispositions des articles L. 731-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Cette obligation de réalisation d'un tel diagnostic ne pèse uniquement que pour les immeubles construits depuis plus de dix ans **et mis ensuite en copropriété** (création de la copropriété).

En effet, le DTG remplace le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble. En revanche, et pour les immeubles déjà sous ce statut dès l'origine, rien dans les textes n'obligent les copropriétés à faire réaliser un DTG, sauf dans un cas exceptionnel, celui dans lequel la copropriété fait l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour laquelle l'administration demande au syndic de le lui produire (art. L. 731-5 du CCH).

En dehors de ces cas, la seule obligation dont sont redevables les syndicats de copropriété d'immeuble à destination partielle ou totale d'habitation est de se prononcer sur la réalisation du DTG. En d'autres termes, l'assemblée générale doit débattre de l'opportunité d'élaborer ou non ce document et ce, dans l'objectif de mieux connaître l'état général de l'immeuble et de planifier un plan pluriannuel des travaux. C'est la raison pour laquelle le syndic doit porter la question de sa réalisation à l'ordre du jour des assemblées générales convoquées depuis le 1er janvier 2017.

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 ne pas réaliser un diagnostic technique global.

Ont voté contre : 22 Copropriétaires / 22 Copropriétaires présents et représentés, totalisant 3 881 Tantièmes / 3 881 Tantièmes généraux.

Résolution rejetée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N° 20 : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'assemblée générale

Pour rappel : L'envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'assemblée générale est désormais possible (décret du 21/10/2015) Les avantages sont nombreux : pratiques, écologique....
La souscription à ce service est individuel. Il suffit de remplir le formulaire d'adhésion et de le remettre au syndic ACCE IMMOBILIER, soit lors de l'assemblée générale, soit en l'adressant en lettre recommandée à l'adresse suivante :

ACCE IMMOBILIER
3 AVENUE LOUIS PASTEUR
74100 ANNEMASSE.

Les accords recueillis lors de l'assemblée générale sont les suivants :

- [REDACTED] : [REDACTED]
- [REDACTED] : [REDACTED]
- [REDACTED] : [REDACTED]
- [REDACTED] : [REDACTED]

Point N° 21 : Questions diverses sans effet décisoire

- Faire une mise en concurrence de la société de nettoyage
- Faire une mise en concurrence de l'assurance
- Faire une mise en concurrence de la société faisant la maintenance des ascenseurs
- Porte ascenseur n°2 : à voir
- La porte du local à vélo est abîmée il faut renforcer les serrures
- Demander à AMD un affichage afin de savoir le nombre d'appartements concernés par les cafards
- Mettre une poubelle au pied des boîtes aux lettres
- Il est demandé d'augmenter la température de 1° = voir si cela est possible
- Mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale une résolution pour la mise en place d'une rampe
- Poubelle le long du n°2 : trouver une solution avec le conseil syndical
- Dans la cave à vélo au n°2 il y a un vélo démonté
- Discussion concernant une fermeture à clé du local poubelle = sujet à analyser avec le conseil syndical
- Il faut appeler la mairie concernant l'entrée n°4 car il n'y a plus de lumière
- Voir pour un relamping de la copropriété (sujet à analyser le conseil syndical en cours d'année)
- Changer le tapis brosse pour les entrées
- Mettre des lumières extérieur pour les interphones

Heure de fin de séance : L'ordre du jour étant épuisé, la présidente d'assemblée générale lève la séance à 20H50.

Le secrétaire de séance : La société ACCE IMMOBILIER représentée par [REDACTED]

Le scrutateur de séance : [REDACTED]

La présidente de séance : [REDACTED]

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL
LE SYNDIC ACCE IMMOBILIER

DEFINITION DES MAJORITES REQUISES PAR LES ARTICLES 24, 25 ET 26 DE LA LOI N° 65.557 DU 10 JUILLET 1965

ARTICLE 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

ARTICLE 25 : Majorité des voix de tous les copropriétaires

ARTICLE 25-1 : A défaut d'avoir décidé à la majorité de l'article 25 mais si le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant à un second vote immédiatement. Si le projet de résolution n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

ARTICLE 26 : Majorité des membres du syndicat représentant au moins 2/3 des voix de l'ensemble.

RAPPELS : LOI DU 10 JUILLET 1965 – ARTICLE 22 : Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le totale des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat. Le mandataire, peut en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Le syndic, son conjoint, ses préposes ne peuvent présider l'assemblée générale ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Enfin, les lots en indivision doivent être représentés par un mandataire unique.

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.

Rappel est fait que les actions de contestations 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.

Les disposition 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 s'opposants à l'un ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

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 es 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 ».

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. 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. En vertu de l'article 22 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 : « *Lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.* »