



PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA

**COPROPRIETE LES ROSEAUX sise
2, 4 et 6 rue du RHONE – 74100 ANNEMASSE**

EN DATE DU

LUNDI 16 DECEMBRE 2019 à 18 H 00

**A SALLE MONT BLANC DANS LA MAISON NELSON MANDELA AU
23 AVENUE DE VERDUN – 74100 ANNEMASSE.**

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 de la résidence LES ROSEAUX en date du LUNDI 16 DECEMBRE 2019 à 18 H 00 à la salle Mont Blanc dans la maison NELSON MANDELA au 23 Avenue de VERDUN – 74 100 ANNEMASSE. L'ordre du jour joint à la convocation était le suivant :

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.

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

Résolution N°5 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 30 / 09 / 2019

Résolution N°6 : Désignation d'un syndic

Résolution N° 7 : Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée d'une année.

Résolution N°7.1 Vote sur la candidature de

Résolution N°7.2 Vote sur la candidature de

Résolution N°7.3 Vote sur la candidature de

Résolution N°7.4 Vote sur la candidature de

Résolution N°7.5 Vote sur la candidature de

Résolution N°7.6 Vote sur la candidature de

Résolution N° 8 : Vote du budget prévisionnel pour l'exercice 01/10/2020 au 30/09/2021.

Résolution N°9 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux et placement -

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

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 : Autorisation d'allouer au Conseil Syndical un budget pour « Petits Travaux divers ». Fixation du montant.

Résolution N° 13 : Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

Résolution N° 14 : Acceptation du transfert définitif des colonnes montantes électriques au réseau public de distribution d'électricité.

Résolution N° 15 : Décision à prendre concernant la mise aux normes de l'électricité et le relamping dans les montées de la résidence selon devis de la société ENERGETECH en annexe de la présente convocation et selon devis de la société AKELEC pour le relampig (en attente du devis de la société AKELEC pour la mise aux normes)

Résolution N° 15 – A : Décision concernant le financement des travaux de la montée 2 RUE DU RHONE

Résolution N° 15 – B : Décision concernant le financement des travaux de la montée 4 RUE DU RHONE

Résolution N°15 - C : Décision concernant le financement des travaux de la montée 6 RUE DU RHONE

Résolution N° 16 : Honoraires de syndic concernant le suivi des travaux d'électricité de la résidence (relamping et mise aux normes)

Résolution N° 17 : Décision concernant les travaux de VMC proposés par la société D2H (devis en attente).

Résolution N° 17 – A : Décision concernant le financement des travaux de la montée 2 RUE DU RHONE

Résolution N° 17 – B : Décision concernant le financement des travaux de la montée 4 RUE DU RHONE

Résolution N°17 - C : Décision concernant le financement des travaux de la montée 6 RUE DU RHONE

Résolution N° 18 : Honoraires de syndic concernant le suivi des travaux de VMC

Point d'information N°19 : Une information est faite par le syndic concernant le chauffage

Résolution N° 20 : Décision à prendre concernant le démoussage de la toiture de la copropriété (selon devis de la société ATTILA en attente)

Résolution N° 20 – A : Honoraires de syndic concernant le suivi des travaux de démoussage :

Point N° 21 : Questions diverses (ne faisant pas l'objet d'un vote).

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Sont présents :

Présents	Nombre de tantièmes
[REDACTED]	167
[REDACTED]	163
[REDACTED]	201
[REDACTED]	122
[REDACTED]	201
[REDACTED]	200
[REDACTED]	201
[REDACTED]	250
[REDACTED]	166
[REDACTED]	200
[REDACTED]	164
[REDACTED]	200
[REDACTED]	200

██████████	163
██████████	164
██████████	201
██████████	167
██████████	106
██████	148
██████████	167

Sont présents : 20 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 3551 / 10 000 Tantièmes généraux.

Sont arrivés en cours de séance :

<u>Sont arrivés en cours de séance</u>	<u>Nombre de tantièmes</u>
DIEMUNSCH	247
SANNA	200
TERRADA	246 (représenté par son fils)

Sont arrivés en cours de séance : 3 Copropriétaires / 54copropriétaires, totalisant 693 / 10 000 Tantièmes généraux.

Sont représentés :

Sont représentés	Représentants	Nombre de tantièmes
[REDACTED]	[REDACTED]	164
[REDACTED]	[REDACTED]	250
[REDACTED]	[REDACTED]	163
[REDACTED]	[REDACTED]	201
[REDACTED]	[REDACTED]	201
[REDACTED]	[REDACTED]	248
[REDACTED]	[REDACTED]	201
[REDACTED]	[REDACTED]	200

Sont représentés : 8 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 1628 / 10 000 Tantièmes généraux.

Sont absents et non représentés :

Absents et non représentés	NOMBRE DE TANTIEMES
[REDACTED]	199
[REDACTED]	249
[REDACTED]	109

██████████	167
██████████	200
██████████	140
██████████	162
████████████████████	246
██████████	203
██████████	201
██████████████████	123
██████████	152
██████████	201
██████████████	123
██████████████	250
██████████	199
██████████	122
██████	200
██████████	162
██████████	167

[REDACTED]	152
[REDACTED]	200
[REDACTED]	201

Sont absents et non représentés : 23 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 4128 / 10 000 Tantièmes généraux.

Ainsi, sont présents et représentés 28 copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 5179 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

RESOLUTIONS :

Heure de début de séance : 18 H 23

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 [REDACTED]

L'Assemblée Générale désigne comme Présidente de séance : [REDACTED]

Ont voté pour : 28 copropriétaires / 28 copropriétaires, totalisant 5179 Tantièmes / 5179 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 : [REDACTED]

Vote sur la candidature de [REDACTED]

L'Assemblée Générale désigne comme scrutatrice : [REDACTED]

Ont voté pour : 28 copropriétaires / 28 copropriétaires, totalisant 5179 Tantièmes / 5179 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 SAS ACCE IMMOBILIER représentée par Camille ESCOBEDO

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

L'Assemblée Générale désigne comme secrétaire de séance : la SAS ACCE IMMOBILIER représentée par Camille ESCOBEDO

Ont voté pour : 28 copropriétaires / 28 copropriétaires, totalisant 5179 Tantièmes / 5179 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.

***Il en va de la sécurité des occupants.
Un point est fait sur les travaux. Les travaux d'isolation des façades commenceront début d'année 2020.***

***Il est à noter que la société DECO FACADES 74 travaillera du lundi au vendredi de 8 H 00 à 12 H 00 et de 13 H 00 à 17 H 00. La société sera amenée à travailler parfois le samedi dans les mêmes tranches horaires.
La société VITRERIE SAVOYARDE travaillera du lundi au vendredi de 8 H 00 à 12 H 00 et de 13 H 00 à 17 H 00.***

Les loggias devant être fermées par VITRERIE SAVOYARDE doivent être vidées. La société VITRERIE SAVOYARDE prendra contact avec les copropriétaires pour venir effectuer les mesures en début d'année 2020.

Il est rappelé ici que les copropriétaires qui n'ont pas faits appel à la société VITRERIE SAVOYARDE doivent faire fermer leur loggia avant fin décembre 2019.

Un point est fait sur le montant du budget prévisionnel de la résidence ainsi que le budget des travaux

Il est rappelé ici par le conseil syndical et le syndic qu'il est strictement interdit d'entreposer des cartons, meubles dans les parties communes de la résidence.

Article 13 : Usage des parties communes

Chacun des copropriétaires peut, pour la jouissance des locaux lui appartenant user librement des parties communes suivant leur destination mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants du bâtiment ne peut encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur les parties communes de l'immeuble.

Les vestibules d'entrée ne peuvent, en aucun cas, servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

Rappel du règlement de copropriété

Sont arrivés :

<u>Sont arrivés :</u>	<u>Nombre de tantièmes</u>
████████████████████	247
██████████	200
██████████	246 (représenté par son fils)

Ainsi, sont présents et représentés :

31 copropriétaires, totalisant 5872 Tantièmes.

Résolution N°5 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/09/2019 – 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 **clos le 30/09/2019** tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale pour un montant total de 117 268,23 euros.

Ont voté pour : 31 copropriétaires / 31 copropriétaires, totalisant 5872 Tantièmes / 5872 Tantièmes généraux.

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

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

Clé de répartition : Charges communes générales

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic, la société ACCE IMMOBILIER Société par action simplifiée au capital de 2000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon sous le numéro B 807 610 274 et dont le numéro unique d'identification est le n° 807 610 274. SIREN 807 610 274 000 19, représenté par son Président Madame Camille ESCOBEDO et titulaire de la carte professionnelle gestion/transaction n° CPI 74 01 2018 000 036 466 délivrée par la CCI de Haute-Savoie. La société est adhérente au syndicat professionnel FNAIM, ainsi qu'à la caisse de garantie SOCAF sise 26 Avenue de SUFFREN – 75 015 PARIS sous le n° 31 978 pour un montant de 1 440 000 € concernant l'activité de syndic et pour un montant de 110 000 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 31978 par SUFFREN ASSURANCES ASSOCIES sise 26 Avenue de SUFFREN – 75 015 PARIS. Numéro individuel d'identification à la TVA : FR 45 80 76 10 27 40 00 19

Le contrat de mandat du syndic entrera en vigueur le jour de l'assemblée générale soit le 16 décembre 2019, pour une durée d'une année, soit jusqu'au 15 décembre 2020.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires annuels sont fixés à : 9000 euros HT soit 10 800 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 désigne [REDACTED] en sa qualité de présidente de séance, pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Ont voté pour : 31 copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 5872 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires.

Départ de [REDACTED] de [REDACTED] et de [REDACTED]

Ainsi sont présents et représentés 28 Copropriétaires, totalisant 5221 Tantièmes

Résolution N°7 : Désignation des membres du conseil syndical pour une durée d'une année – 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.

Sont candidats :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████

Résolution N°7.1 Vote sur la candidature de ██████████ – article 25 / 25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Ont voté pour : 28 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 5221 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires

Résolution N°7.2 Vote sur la candidature de ██████████ – article 25 / 25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Ont voté pour : 28 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 5221 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires

Résolution N°7.3 Vote sur la candidature de ██████████ – article 25 / 25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Ont voté pour : 28 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 5221 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires

Résolution N°7.4 Vote sur la candidature de M ██████████ – article 25 / 25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Ont voté pour : 28 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 5221 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires

Résolution N°7.5 Vote sur la candidature de ██████████. – article 25 / 25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

Ont voté pour : 28 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 5221 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires

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 : 28 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 5221 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires

Résolution N°7.7 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 : 28 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 5221 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires

Résolution N°7.8 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 : 28 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 5221 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires

En conséquence, l'assemblée générale désigne :

[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 jusqu'à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de la copropriété.

Résolution N° 8 : Vote du Budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021 – 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 **01/10/2020 au 30/09/2021**. 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 : 27 Copropriétaires / 28 copropriétaires, totalisant 4975 Tantièmes / 5221 Tantièmes généraux.

S'est abstenu : 1 copropriétaire [REDACTED] / 28 copropriétaires, totalisant 246 Tantièmes / 5221 Tantièmes généraux/

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N°9: 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.

L'assemblée générale décide de fixer, la cotisation annuelle à 35 000 euros, soit 30,435 % du BUDGET PREVISIONNEL répartis de la manière suivante.

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

Elle autorise le syndic à appeler ¼ 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 01/10/2020 à hauteur de 25 %
- Le 01/01/2021 à hauteur de 25 %
- Le 01/04/2021 à hauteur de 25 %
- Le 01/07/2021 à hauteur de 25 %

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

Ont voté pour : 27 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 4975 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

S'est abstenu : 1 copropriétaire [REDACTED] / 54 copropriétaires, totalisant 246 Tantièmes / 10000 Tantièmes généraux

A défaut d'avoir décidé à la majorité de l'article 25 mais le projet de résolution ayant 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.

Un second vote est donc effectué immédiatement.

Ont voté pour : 27 Copropriétaires / 28 copropriétaires, totalisant 4975 Tantièmes / 5221 Tantièmes généraux.

S'est abstenu : 1 copropriétaire [REDACTED] / 28 copropriétaires, totalisant 246 Tantièmes / 5221 Tantièmes généraux

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N° 10 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical 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 1500 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 : 27 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 4975 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

S'est abstenu : 1 copropriétaire [REDACTED] / 54 copropriétaires, totalisant 246 Tantièmes / 10000 Tantièmes généraux

A défaut d'avoir décidé à la majorité de l'article 25 mais le projet de résolution ayant 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.

Un second vote est donc effectué immédiatement.

Ont voté pour : 27 Copropriétaires / 28 copropriétaires, totalisant 4975 Tantièmes / 5221 Tantièmes généraux.

S'est abstenu : 1 copropriétaire [REDACTED] / 28 copropriétaires, totalisant 246 Tantièmes / 5221 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

Conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée générale décide de fixer à 3000 Euros TTC, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

Ont voté pour : 27 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 4975 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

S'est abstenu : 1 copropriétaire [REDACTED] 54 copropriétaires, totalisant 246 Tantièmes / 10000 Tantièmes généraux

A défaut d'avoir décidé à la majorité de l'article 25 mais le projet de résolution ayant 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.

Un second vote est donc effectué immédiatement.

Ont voté pour : 27 Copropriétaires / 28 copropriétaires, totalisant 4975 Tantièmes / 5221 Tantièmes généraux.

S'est abstenu : 1 copropriétaire [REDACTED] / 28 copropriétaires, totalisant 246 Tantièmes / 5221 Tantièmes généraux

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N° 12 : 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 10 000 Euros TTC.

Ont voté pour : 27 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 4975 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

S'est abstenu : 1 copropriétaire [REDACTED] / 54 copropriétaires, totalisant 246 Tantièmes / 10000 Tantièmes généraux

A défaut d'avoir décidé à la majorité de l'article 25 mais le projet de résolution ayant 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.

Un second vote est donc effectué immédiatement.

Ont voté pour : 27 Copropriétaires / 28 copropriétaires, totalisant 4975 Tantièmes / 5221 Tantièmes généraux.

S'est abstenu : 1 copropriétaire [REDACTED] / 28 copropriétaires, totalisant 246 Tantièmes / 5221 Tantièmes généraux

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N° 13 : 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 : 28 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 5221 Tantièmes / 10000 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires

Résolution N° 14 : Acceptation du transfert définitif des colonnes montantes électriques au réseau public de distribution d'électricité. - article 25/25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes

Historique : Au terme de l'article L 346-2 du code de l'énergie, les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi du 23 Novembre 2018 appartiennent au réseau public de distribution d'électricité à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi. Dès à présent, le syndicat des copropriétaires a la possibilité d'accepter de façon anticipée, dans ce même délai de deux ans, le transfert définitif des colonnes montantes électriques au réseau public de distribution d'électricité.

Ce transfert est réalisé à titre gratuit et le gestionnaire du réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière.

résolution : L'assemblée générale accepte de transférer définitivement, sans attendre l'expiration du délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi N° 2018-1021 du 23 Novembre 2018, les colonnes montantes d'électricité au réseau public de distribution d'électricité. Cette décision sera notifiée par le syndic au gestionnaire du réseau par lettre recommandée avec avis de réception.

Ont voté pour : 27 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 4975 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

S'est abstenu : 1 copropriétaire [REDACTED] / 54 copropriétaires, totalisant 246 Tantièmes / 10000 Tantièmes généraux

A défaut d'avoir décidé à la majorité de l'article 25 mais le projet de résolution ayant 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.

Un second vote est donc effectué immédiatement.

Ont voté pour : 27 Copropriétaires / 28 copropriétaires, totalisant 4975 Tantièmes / 5221 Tantièmes généraux.

S'est abstenu : 1 copropriétaire [REDACTED] / 28 copropriétaires, totalisant 246 Tantièmes / 5221 Tantièmes généraux

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution N° 15 : Décision à prendre concernant la mise aux normes de l'électricité et le relamping dans les montées de la résidence selon devis de la société ENERGETECH en annexe de la présente convocation et selon devis de la société AKELEC pour le relamping (en attente du devis de la société AKELEC pour la mise aux normes) - article 25/25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes

Après en avoir délibéré, il est décidé de repousser les travaux de relamping à l'année prochaine. Seule [REDACTED] souhaite les faire cette année.

Ainsi, seuls les devis de mise en conformité sont analysés par l'assemblée générale au sein des résolutions qui suivent.

Sont retenus les devis de mise aux normes suivants :

Montée 2 : AKELEC à 715 euros HT soit 786, 50 euros TTC.

MONTEE 4 : AKELEC à 515 euros HT soit 565, 50 euros TTC

MONTEE 6 : ENERGETECH à 230 EUROS HT soit 253 euros TTC

Ont voté pour : 28 Copropriétaires / 28 copropriétaires, totalisant 5221 Tantièmes / 5221 Tantièmes généraux.

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

Résolution N° 15 – A : Décision concernant le financement des travaux de la montée 2 RUE DU RHONE

Clé de répartition : Charges montée 2

résolution : l'assemblée générale décide d'appeler les sommes (786, 50 euros TTC) concernant les travaux de la montée 2 de la manière suivante :

- 100 % : en date du 01/04/2020 et selon la clé : charges montée 2

Ont voté pour : 28 Copropriétaires / 28 copropriétaires, totalisant 5221 Tantièmes / 5221 Tantièmes généraux.

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

Résolution N° 15 – B : Décision concernant le financement des travaux de la montée 4 RUE DU RHONE

Clé de répartition : Charges montée 4

résolution : l'assemblée générale décide d'appeler les sommes (565, 50 euros TTC) concernant les travaux de la montée 4 de la manière suivante :

- 100 % : en date du 01/04/2020 et selon la clé : charges montée 4

Ont voté pour : 28 Copropriétaires / 28 copropriétaires, totalisant 5221 Tantièmes / 5221 Tantièmes généraux.

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

Résolution N°15 - C : Décision concernant le financement des travaux de la montée 6 RUE DU RHONE

Clé de répartition : Charges montée 6

résolution : l'assemblée générale décide d'appeler les sommes (253 euros TTC) concernant les travaux de la montée 6 de la manière suivante :

- 100 % : en date du 01/04/2020 et selon la clé : charges montée 6

Ont voté pour : 28 Copropriétaires / 28 copropriétaires, totalisant 5221 Tantièmes / 5221 Tantièmes généraux.

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

Résolution N° 16 : Honoraires de syndic concernant le suivi des travaux d'électricité de la résidence (relamping et mise aux normes)

Clé de répartition : Charges communes

Cette résolution n'est pas soumise au vote.

Résolution N° 17 : Décision concernant les travaux de VMC proposés par la société D2H (devis en attente). - article 25/25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes

résolution : Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide de faire le DEPOUSSIERAGE ET DESINFECTION DES RESEAUX DE VENTILATION VMC SUR LES 3 BATIMENTS par la société D2H. **L'assemblée générale retient le devis de la société D2H pour un montant de 3267.00 euros TTC**

Ont voté pour : 28 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 5221 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires

Résolution N° 17 – A : Décision concernant le financement des travaux de la montée 2 RUE DU RHONE- article 25/25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges montée 2

résolution : l'assemblée générale décide d'utiliser le fonds de travaux pour payer les travaux de la société D2H.

Ont voté pour : 28 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 5221 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires

Résolution N° 17 – B : Décision concernant le financement des travaux de la montée 4 RUE DU RHONE - article 25/25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges montée 4

résolution : l'assemblée générale décide d'utiliser le fonds de travaux pour payer les travaux de la société D2H.

Ont voté pour : 28 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 5221 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires

Résolution N°17 - C : Décision concernant le financement des travaux de la montée 6 RUE DU RHONE - article 25/25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges montée 6

résolution : l'assemblée générale décide d'utiliser le fonds de travaux pour payer les travaux de la société D2H.

Ont voté pour : 28 Copropriétaires / 54 copropriétaires, totalisant 5221 Tantièmes / 10 000 Tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires

Résolution N° 18 : Honoraires de syndic concernant le suivi des travaux de VMC - article 25/25-1 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes

Cette résolution n'est pas soumise au vote

Point d'information N°19 : Une information est faite par le syndic concernant le chauffage

Les copropriétaires demande à ACCE de reprendre attache avec DALKIA car le chauffage est trop élevé au sein de la résidence.

Résolution N° 20 : Décision à prendre concernant le démoussage de la toiture de la copropriété (selon devis de la société ATTILA en attente) et financement - article 24 de la loi du 10 juillet 1965

Clé de répartition : Charges communes générales

A la demande des copropriétaires, il est décidé de reporter cette résolution. Cette résolution n'est pas soumise au vote à la demande des copropriétaires.

Résolution N° 20 – A : Honoraires de syndic concernant le suivi des travaux de démoussage :

Clé de répartition : Charges communes générales

Cette résolution n'est donc pas soumise au vote.

Point N° 21 : Questions diverses (ne faisant pas l'objet d'un vote).

.RAS.

La séance est levée par la présidente de séance à 20 H 40

La présidente :

La scrutatrice de séance :

La secrétaire de séance :

**COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL
ACCE IMMOBILIER – LE SYNDIC**

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.

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 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 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 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 ».

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.* »