

RESIDENCE J.A.F.

2-2 BIS RUE DU DOCTEUR FAVRE - 74100 ANNEMASSE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Du mardi 13 juin 2023





PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

© AVOVENTES.FR

Ass

Le mardi 13 juin 2023 à 17h00, les copropriétaires de la résidence **J.A.F. 2-2 BIS RUE DU DOCTEUR FAVRE - 74100 ANNEMASSE** se sont réunis **CITYA VALP IMMO 9 RUE DE LA GARE 74100 ANNEMASSE** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic CITYA VALP'Immo, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA VALP'Immo** est représenté par

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **7 copropriétaires sur 16** sont présents ou valablement représentés et représentent **5272 tantièmes / 10007 tantièmes**.

représentant **4735 tantièmes / 10007 tantièmes** étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

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

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 1694 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 3578 tantièmes / 5272 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3578 tantièmes / 3578 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 :

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

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 1694 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 3578 tantièmes / 5272 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3578 tantièmes / 3578 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022. (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 du 01/01/2022 au 31/12/2022, 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 23 567.24 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 5272 tantièmes / 5272 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5272 tantièmes / 5272 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023. (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 29/06/2022 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 25 310.00 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 modifier pour le porter ou le ramener à la somme de 26 244.40 EUROS TTC pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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 / 5272 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 589 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4683 tantièmes / 5272 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4683 tantièmes / 5272 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024. 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 débutant le 01/01/2023 et finissant le 31/12/2024 arrêté à la somme de 26 244.40 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.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 589 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4683 tantièmes / 5272 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4683 tantièmes / 5272 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic la sarl CITYA VALP IMMOBILIER

Ayant son siège social à l'adresse suivante 9 rue de la Gare 74100 ANNEMASSE,

Représentée par **AVOVENTES.FR** en qualité de gérant

- Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de THONON LES BAINS, sous le numéro 390708360 et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant) (Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce)

- Titulaire de la carte professionnelle mention n° CPI 7401 2015 000 002 868, délivrée le 28/12/2021 par la CCI de Haute-Savoie

- Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01/01/2022 auprès de MMA IARD Assurances Mutuelles Sociétés d'assurance mutuelle à cotisations fixes - RCS LE MANS 775 652 126 - MMA IARD Société anonyme au capital de 537 052 368 € - RCS LE MANS 440048 882, Sièges sociaux : 14 boulevard Marie et Alexandre OYON - 72 030 LE MANS CEDEX - Entreprises régies par le Code des assurances police n° 120 137 405.

- Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2022 auprès de GALIAN, dont l'adresse est 89 Rue de la Boétie 75008 PARIS

- Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 14003756

- Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant)

Le syndic est nommé pour une durée de 6 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 01/01/2024 pour se terminer le 30/06/2024.

La mission, les honoraires ANNUELS soit 4 000.00 EUROS TTC (soit 3 333.33 EUROS HT) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne le Président de séance pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 5272 tantièmes / 10007 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 5272 tantièmes / 10007 tantièmes.

RESOLUTION N°06 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 649 tantièmes / 4623 tantièmes.

AVOVENTES.FR

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4623 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4623 tantièmes / 4623 tantièmes.

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

Soit 4623 tantièmes / 4623 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

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

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

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

-Monsi**et**

-Monsi**et**

-Monsi**et**

Sont car

-Monsi**et**

-Monsi**et**

-Monsi**et**

L'assemblée générale nomme pour une durée de 6 mois an en qualité de membres du conseil syndical :

- Monsieur Fiocco
- Monsieur Caputo
- Monsieur Levacher

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 5272 tantièmes / 10007 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5272 tantièmes / 10007 tantièmes.

RESOLUTION N°07 a: Nomination de l'article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 6 mois en qualité de membre du conseil syndical : Monsieur Fiocco

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 5272 tantièmes / 10007 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5272 tantièmes / 10007 tantièmes.

RESOLUTION N°07 b: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 649 tantièmes / 4623 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4623 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4623 tantièmes / 4623 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4623 tantièmes / 4623 tantièmes.

RESOLUTION N°07 c: Nomination de l'article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 6 mois en qualité de membre du conseil syndical : Monsieur Caputo

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 5272 tantièmes / 10007 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5272 tantièmes / 10007 tantièmes.

RESOLUTION N°07 d: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 649 tantièmes / 4623 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4623 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4623 tantièmes / 4623 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4623 tantièmes / 4623 tantièmes.

RESOLUTION N°07 e: Nomination de Monsieur **Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale nomme pour une durée de 6 mois en qualité de membre du conseil syndical : Monsieur Levacher

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 5272 tantièmes / 10007 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5272 tantièmes / 10007 tantièmes.

RESOLUTION N°07 f: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 649 tantièmes / 4623 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4623 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4623 tantièmes / 4623 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4623 tantièmes / 4623 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 800.00 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 5272 tantièmes / 10007 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5272 tantièmes / 10007 tantièmes.

RESOLUTION N°08 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 649 tantièmes / 4623 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4623 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4623 tantièmes / 4623 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4623 tantièmes / 4623 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1 500.00 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 5272 tantièmes / 10007 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5272 tantièmes / 10007 tantièmes.**

RESOLUTION N°09 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 649 tantièmes / 4623 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4623 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4623 tantièmes / 4623 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4623 tantièmes / 4623 tantièmes.**

RESOLUTION N°10: 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 14-2-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2023 pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble quelque soit leur taille:

- de constituer un fonds de travaux pour les dépenses concernant :
- l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global,
- la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires,
- les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,
- les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel, ni en cas d'adoption d'un Plan Pluriannuel Travaux à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté,
- 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 de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel annuel
- ET
- à 5% du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté, soit un montant de 1968.33 EUROS.
 - Le montant de cette cotisation annuelle 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 l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestres restants à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre,

50% soit 656.10 EUROS le 01/07//2023,

50% soit 656.10 EUROS le 01/10/2023,

- 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 : 1 copropriétaire(s) représentant 589 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4683 tantièmes / 10007 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4683 tantièmes / 10007 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à tantièmes / 10007 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 immédiatement 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.

RESOLUTION N°10 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 649 tantièmes / 4623 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4623 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4623 tantièmes / 4623 tantièmes.

Soit 4623 tantièmes / 4623 tantièmes.

RESOLUTION N°10 b: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 1238 tantièmes / 4034 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4034 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 4034 tantièmes / 4034 tantièmes.

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

Soit 4034 tantièmes / 4034 tantièmes.

RESOLUTION N°11: 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 4 374.06 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 4 trimestres:

25% soit 1 093.51 EUROS exigible le 01/07/2023,

25% soit 1 093.51 EUROS exigible le 01/10/2023,

25% soit 1 093.51 EUROS exigible le 01/01/2024,

25% soit 1 093.51 EUROS exigible le 01/04/2024,

ATTENTION

Si la présente résolution Création de l'avance constituant la réserve est refusée, et dans le cas où le compte bancaire serait débiteur, les copropriétaires seraient convoqués en assemblée générale supplémentaire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes contre : 4 copropriétaire(s) représentant 2929 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 2343 tantièmes / 10007 tantièmes.

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 2929 tantièmes / 10007 tantièmes.

RESOLUTION N°11 a: 2^{ème} vote à l'article 26-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 649 tantièmes / 10007 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires .

Soit 2929 tantièmes / 10007 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la mise en place d'un lecteur vigik et de l'intratone sur la montée 2 Bis du Docteur Favre. Article 24

Devis joint à la convocation des entreprises : devis en attente d'ALPES SERRURERIE

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

Mise en place d'un lecteur vigik et de l'intratone sur la montée 2 Bis du Docteur Favre.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ALPES SERRURERIE prévue pour un montant prévisionnel deEUROS TTC.

Le démarrage des travaux est prévu à la date du

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

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 5272 tantièmes / 5272 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5272 tantièmes / 5272 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Autorisation à donner de division d'effectuer les travaux ayant pour objet la mise en place d'une climatisation affectant les parties communes de l'immeuble. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du descriptif des travaux projetés décide d'autoriser le copropriétaire du lot de l'état descriptif de division, d'effectuer les travaux ayant pour objet la mise en place d'une climatisation affectant les parties communes de l'immeuble à ses frais exclusifs.

L'assemblée générale subordonne son autorisation au strict respect des obligations suivantes :

- Lesdits travaux ne doivent pas compromettre la stabilité de l'immeuble ni la sécurité de ses occupants ;
- ils doivent être conformes à la destination de l'immeuble telle qu'elle résulte des actes instituant de la copropriété, notamment de son règlement ;
- ils ne doivent pas porter atteinte aux droits des copropriétaires sur leurs lots.

En conséquence la société demanderesse s'oblige à :

- Missionner un Bureau d'Études Techniques (Ingénieur béton) à l'effet de fournir un schéma de réalisation dont une copie sera transmise au syndic en exercice.
- Consulter et choisir une entreprise ayant les qualifications autorisant les assurances décennales garantissant ce type de travaux, avec le concours d'un architecte DPLG pour la constitution du dossier et le suivi des travaux.
- Souscrire préalablement une assurance dommages ouvrage garantissant les travaux et dont elle fournira au syndic en exercice à minima la note de couverture.
- Réaliser un repérage amiante avant travaux devenu obligatoire suite à la parution de l'arrêté du 16 juillet 2019, et à transmettre le rapport au syndic pour mise à jour du diagnostic technique amiante des parties communes.
- A faire établir au préalable un état des lieux par huissier de justice aux fins de faire constater la présence éventuelle de dégâts apparents dans les parties communes et dans les locaux privés, adjacents aux lieux siège des travaux projetés.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 649 tantièmes / 10007 tantièmes.
LEVACHER (649).

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4623 tantièmes / 10007 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4623 tantièmes / 10007 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à tantièmes / 10007 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 immédiatement 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.

RESOLUTION N°13 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 1298 tantièmes / 9246 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 9246 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 9246 tantièmes / 9246 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 9246 tantièmes / 9246 tantièmes.

RESOLUTION N°13 b: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 649 tantièmes / 4623 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 4623 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4623 tantièmes / 4623 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4623 tantièmes / 4623 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Autorisation au syndic d'ester en justice suite au non respect d'une décision d'assemblée générale. Article 24

L'assemblée générale autorise le syndic à engager toute action, y compris judiciaire, devant toute juridiction à l'encontre de **LES AVOVENTES.FR** : manière à obtenir la dépose des installations ou modifications individuelles qui n'auraient pas été autorisées ou qui ne seraient pas conformes à la décision de l'assemblée générale du 29/06/2022.

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions, en ce incluse la Cour d'Appel et faire appel à tous conseils nécessaires à la défense des intérêts de la copropriété.

L'assemblée générale prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 299 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4973 tantièmes / 5272 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4973 tantièmes / 5272 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Rappel à N des dispositions légales l'obligeant à laisser l'accès à toute société pour le passage de la fibre et son entretien futur. Article 24

L'assemblée générale somme une nouvelle fois **LES AVOVENTES.FR** que l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 de laisser l'accès à son local commercial ou partie privative pour toutes interventions affectées au partie commune.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 299 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4973 tantièmes / 5272 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4973 tantièmes / 5272 tantièmes.

**RESOLUTION N°16: Rappel
la montée escalier. Article 2.****concernant la suppression de la canalisation gaz positionnée dans**

L'assemblée générale somme une nouvelle fois le propriétaire depuis la dernière assemblée générale du 29/06/2022, de faire supprimer la canalisation de gaz mise en place sans autorisation par leur locataire dans la montée d'escalier.

Sans retour, l'assemblée générale autorise le syndic à faire le nécessaire afin de la retirer, aux seuls frais du copropriétaire concerné.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 599 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 299 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 4384 tantièmes / 5272 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4384 tantièmes / 4683 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Rappel concernant le parking de la copropriété. Article 24

Le Syndic rappelle à l'ensemble des copropriétaires que toutes les places de stationnement sur le parking de la copropriété sont privatives. Par conséquent le stationnement n'est autorisé que sur les places vous appartenant.

L'accès au parking de la copropriété est exclusivement réservé au copropriétaire / locataire qui sont dans la capacité de le justifier par acte de propriété ou d'un bail de location valide.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 5272 tantièmes / 5272 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5272 tantièmes / 5272 tantièmes.

RESOLUTION N°18: Décision du syndicat de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7j pour les parties communes. (contrat joint à la convocation en annexes). Article 24

L'Assemblée Générale prend connaissance des nouvelles dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 qui autorisent depuis le 1er juin 2020 le syndic à conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic.

Ainsi le syndicat décide :

- de souscrire au contrat d'assistance technique d'urgence 24/24h et 7/7j concernant les désordres en parties communes suivant les conditions jointes au contrat. Le prix sera de 1.20 EUROS TTC par lot principal et par mois.

L'assemblée générale prend acte que ce contrat sera résiliable sur simple décision de l'assemblée générale.

Cette dépense sera intégrée au budget prévisionnel et répartie selon la clé de répartition des charges générales.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 599 tantièmes / 5272 tantièmes.

Votes contre : 72 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 2620 tantièmes / 5272 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 2620 tantièmes / 4683 tantièmes.

RESOLUTION N°19: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

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

travaux joints à la convocation .

- 2 photographies des travaux effectués par l'entrepreneur n soumis à une assemblée générale.
 - 2 photographies du pain reposant à l'air libre de l'entrée des locaux gérant les résidents autorisés à stationner leur véhicule.
- Ainsi que les plans du bâtiment stipulant que le lot 27 est une cave et non une cuisine.
- 1 photographie du portail vandalisé où il semblerait que du ciment ait été introduit dans la cellule.
 - Devis en attente par Automatismes du Mont Blanc concernant la réparation du dit portail.
 - Porte d'entrée du 2 BIS à repeindre l'entrepreneur propose, les frais de peinture si besoin est lui seront remboursés.
 - Grillage à remettre en place l'entrepreneur se propose, les frais si besoin est lui seront remboursés.
 - Rappel à faire aux résidents concernant les déchets positionnés dans les communs.
 - Lecteur vigik sur montée 2 BIS ainsi que sur le portail voir pour devis.

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

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

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

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

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

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

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

1. **Art.24** : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
 2. **Art.25** : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
 3. **Art.25-1** : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
 4. **Art.26** : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
 5. **Art.26-1** : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.
- *****

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

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa " .
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

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

Président(e) de séance,

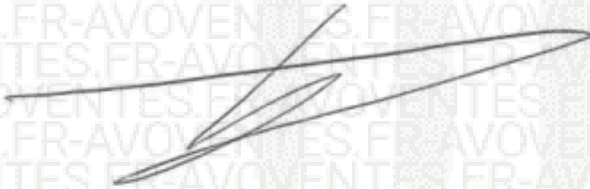


CITYA VALP'Immo

Directrice,



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



CITYA VALP'Immo

Gestionnaire Copropriété,

