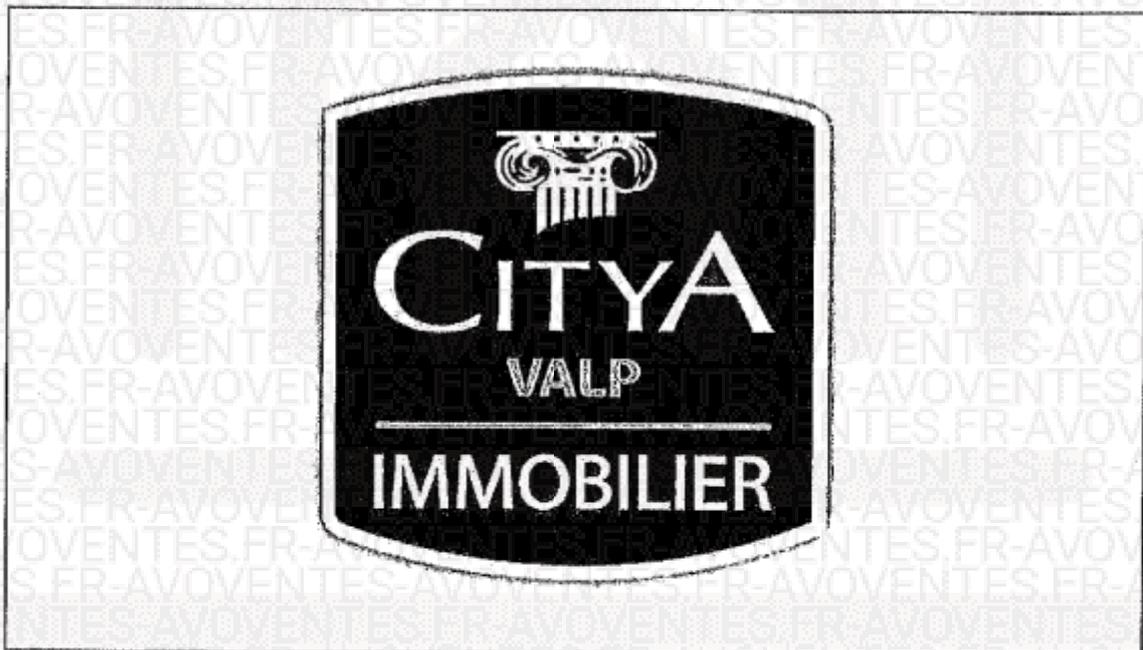


**RESIDENCE J.A.F.
2-2 BIS RUE DU DOCTEUR FAVRE - 74100 ANNEMASSE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du lundi 27 juillet 2020**





Procès-verbal Assemblée Générale



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Négociateur Transaction :

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic ■ i-Citya

Le lundi 27 juillet 2020 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 10 copropriétaires sur 15 sont présents ou valablement représentés et représentent 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.

representant 2296 tantièmes / 10024 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défallants 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 : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

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

Soit 7728 tantièmes / 7728 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.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

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

Soit 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2019 au 31/12/2019 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2019 au 31/12/2019, 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 20 185.05 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

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

Soit 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N du 01/01/2019 au 31/12/2019. Article 24

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N arrêté au 31/12/2019.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

RESOLUTION N°05: 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 le cabinet CITYA VALP'IMMO représenté par (son Président ou Gérant), titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 70401 2015 000 002 686 et 390708360 délivrée par la Préfecture THONON LES BAINS CCI DE HAUTES SAVOIE, Garantie Financière assurée par Compagnie Européenne de Garanties et Cautions .

Le syndic est nommé pour une durée de 2 ans qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 27/07/2020 pour se terminer le 30/09/2022.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 4 000,00 EUROS TTC) 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, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice.

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

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Désignation du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat 24h/24 et 7j/7 (contrats joints à la convocation en annexes). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA VALP'IMMO représenté par (son Président ou Gérant), titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 70401 2015 000 002 686 et 390708360 délivrée par la Préfecture THONON LES BAINS CCI DE HAUTES SAVOIE, Garantie Financière assurée par Compagnie Européenne de Garanties et Cautions .

Le syndic est nommé pour une durée de 2 ans qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 27/07/2020 pour se terminer le 30/09/2022.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 4 259.20 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic 24h/24 et 7j/7 joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice.

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

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024 tantièmes.
Votes contre : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.
Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2020 au 31/12/2020 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 29/04/2019 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2020 au 31/12/2020 pour un montant de 20 000 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 22 000,00 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2020 au 31/12/2020.

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 / 7728 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2021 au 31/12/2021. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2021 et finissant le 31/12/2021 arrêté à la somme de 22 000,00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

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

Soit 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

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

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

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

©AVOVENTES.FR

en qualité de membres du conseil

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.

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

Soit 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.

RESOLUTION N°10: 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 1965 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 / 10024 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.

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

Soit 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.

RESOLUTION N°11: 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 1965 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 / 10024 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.

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

Soit 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire, Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 1000 EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant du fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 1100 EUROS. Le montant du fonds sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestre restant à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre, 50% soit 550,00 EUROS le 01/10/2020 et 50% soit 550,00 EUROS le 01/01/2021.
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret A ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.

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

Soit 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Décision du syndicat des copropriétaires de souscrire un contrat d'assurance COPROTECT. Article 24

Le syndicat des copropriétaires après avoir pris connaissance des conditions générales et particulières de l'offre du contrat d'assurance COPROTECT, décide de le retenir moyennant la somme de 24€ par lot principal et par an.

La prise d'effet de ce contrat sera à la date du 1er jour du prochain trimestre (1er janvier / 1er avril / 1er juillet / 1er octobre) soit le

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes contre : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728

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

Soit 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Autorisation de convention spéciale pour l'assurance COPROTECT entre le syndicat et le syndic en application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967. Article 24

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que le contrat d'assurance COPROTECT est assuré par l'intermédiaire du cabinet CITYA ASSURANCES courtier, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes contre : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure.

La mise en place de la Lettre Recommandée Electronique est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique.

Le syndic informe donc les copropriétaires de la mise en place de cette Lettre Recommandée Electronique pour les notifications des convocations, procès-verbaux et mises en demeure par la société Q1C1.

Cette nouvelle prestation qui répond au décret 2015-1325 du 21/10/2015 permettrait de préserver 3 000 arbres par an et contribuera donc à la protection de la planète.

Elle permettra également une plus grande rapidité des échanges et vous évitera de devoir aller à LA POSTE au cas où vous n'êtes pas chez vous lors de la distribution du courrier.

Les copropriétaires suivants souhaitent recevoir leurs notifications et mise en demeure par Lettre Recommandée Electronique :

Les copropriétaires sont également informés qu'ils peuvent donner leur accord par tout moyen conférant date certaine.

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

RESOLUTION N°16: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique. Article 24

Conformément à l'art 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété décide de bénéficier de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention jointe.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

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

Soit 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Réalisation d'un diagnostic technique global. Choix du prestataire. Article 24

L'assemblée générale reconnaît avoir été informée des dispositions de l'article L 731-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), de l'obligation faite au syndic à partir du 1er janvier 2017 de porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un diagnostic technique global.

En conséquence elle décide, pour ce faire, de faire appel à un prestataire ayant pour mission de rendre un rapport comportant :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- Un état de la situation du SDC au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- Le DPE de l'immeuble, ou l'audit (si chauffage collectif).
- Une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

Et retient la proposition présentée par la société pour un montant de EUROS TTC.

Le démarrage du diagnostic technique est prévu à compter du.....

L'assemblée générale précise que le coût de ce diagnostic sera réparti selon les millièmes généraux.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds provisionnels en.....trimestre(s) :

- X% soit.....EUROS exigible le.....

- X% soit.....EUROS exigible le.....(voir nombre de trimestres).

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes contre : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.
Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

RESOLUTION N°18: 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 3 666 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 entrimestre(s), X% soit.....EUROS exigible le.....X% soit.....EUROS exigible le..... (voir nombre de trimestre).

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 / 10024 tantièmes.
Votes contre : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.
Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024

Résolution refusée à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
Soit 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.

RESOLUTION N°19: Transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes électriques. Article 24

L'assemblée générale, vu l'article L. 346-2 du Code de l'énergie qui :

- dispose que les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, appartiennent au réseau public de distribution d'électricité sans contrepartie et aura pour conséquence qu'ENEDIS aura la charge des travaux d'entretien.
- prévoit que ce dispositif intervient dans un délai de 2 ans suivant la promulgation de la loi du 23 novembre 2018,
- permet à la copropriété, durant ce délai, soit de notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public, soit de revendiquer la propriété de ces ouvrages.
- mandate le syndic pour notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

RESOLUTION N°20: Décision de confier la conservation des archives du Syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée. Ci-joints à la convocation la note d'information aux copropriétaires et les délais légaux de conservation et de prescription d'action (6 pages). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Selon l'Article 18-2 de la Loi N°65-557 du 10 juillet 1965 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, le Syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat,

L'assemblée générale après avoir entendu l'avis du conseil syndical (s'il en existe un) et en avoir délibéré, décide de faire déposer, conserver, gérer et aux termes des durées de validité détruire les archives dormantes du syndicat des copropriétaires par une entreprise spécialisée et adopte à cet effet le contrat proposé par la société PRO.ARCHIVES. Les syndicats successifs de la copropriété seront les interlocuteurs de cette société garantissant ainsi le transfert automatique des archives.

Le coût de 4,38 EUROS par lot principal et par an pour la gestion complète de vos archives dormantes, soit pour un total de 78,84 EUROS TTC par an et pour l'ensemble de votre copropriété. Il est précisé que cette tarification est garantie sans augmentation pour une durée de trois ans à compter de l'adoption de la résolution par l'assemblée générale. L'assemblée générale décide que les frais correspondants seront inclus et répartis dans les charges communes générales.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024 tantièmes.
Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 1764 tantièmes / 10024 tantièmes.
CAPUTO GIANNI (1784),

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 5964 tantièmes / 10024 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5964 tantièmes / 10024 tantièmes.

RESOLUTION N°21: Point d'information - Installations de climatiseurs sur la façade

Pour rappel, toutes demandes d'installation de climatiseur doit se faire en Assemblée Générale.

Il est indiqué à l'ensemble des copropriétaires que des climatiseurs ont été installé sans autorisation et jamais retirés.

L'Assemblée Générale décide d'établir un cahier des charges concernant l'insatallation futures de climatiseurs. De plus, les climatiseurs existants doivent faire l'objet d'un habillage et être ratifiés lors de la prochaine Assemblée Générale. L'Assemblée Générale donne tous les pouvoirs au Conseil Syndical pour la rédaction de ce cahier des charges.

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

RESOLUTION N°22: Autorisation à donner à [] copropriétaire des lots 04, 19, 46 pour l'installation d'un vélux sur le versant nord-est de la toiture. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'Assemblée Générale autorise [] propriétaire des lots 04, 19, 46 pour l'installation d'un vélux sur le versant nord-est de la toiture, sous réserve pour le copropriétaire de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais, sous contrôle de l'architecte de l'immeuble.
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.

RESOLUTION N°23: Point d'Information - Couleur porte arrière du local de []

L'assemblée Générale prend note de la non-conformité de la porte arrière du local commercial de []

Il est noté que l'Assemblée Générale demande une peinture blanche.

Malgré le courrier déjà envoyé à [] l'Assemblée Générale demande au syndic de renvoyer une mise en demeure afin de repeindre la porte arrière de son local en blanc.

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

RESOLUTION N°24: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet un marquage au sol devant le portail de la résidence. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Devis en cours de l'entreprise : HORIZON.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : Un marquage au sol devant le portail de la résidence avec inscription INTERDICTION DE STATIONNER .

Dans l'attente du devis de la société HORIZON, l'Assemblée Générale souhaite que cette intervention soit imputée au budget courant de la copropriété.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.

RESOLUTION N°25: Validation des honoraires pour travaux. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants au marquage au sol devant le portail de la résidence, précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 4% HT du montant HT des travaux soitEUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 24.

Ces travaux étant mineurs, le syndic se propose de ne pas prendre d'honoraires annexes pour le suivi de cette intervention.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024

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

Soit 0 tantièmes / 10024 tantièmes.

RESOLUTION N°26: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : La remise en état des peds de cheminées. Article 24

Rapport joint(s) à la convocation des entreprises : ACRO-POLES.

Devis en cours.

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

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

- Remise en état des peds de cheminées selon le rapport de la société ACRO-POLE.

L'Assemblée Générale décide de voter une enveloppe de 2000,00 EUROS dans l'attente du devis de la société ACRO-POLES.

L'assemblée générale précise que l'enveloppe votée, d'un montant total de 2000,00 EUROS sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 4 trimestres : 25% soit 500,00 EUROS exigible le 01/10/2020, 25% soit 500,00 EUROS exigible le 01/01/2021, 25% soit 500,00 EUROS exigible le 01/04/2021 et 25% soit 500,00 EUROS exigible le 01/07/2021.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

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

Soit 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

RESOLUTION N°27: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants à la remise en état des peds de cheminée, précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à hauteur d'une vacation horaire de 92,50 EUROS TTC. Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 27.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7728 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

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

Soit 7728 tantièmes / 7728 tantièmes.

RESOLUTION N°28: Mise en conformité du règlement de copropriété. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide d'approuver le projet rédigé par Maître ANDRIER en date du 30/06/2020, contenant le modificatif de l'état descriptif de division - division du lot 47 en vue de la création des lots 52, 53 et 54 ; annulation du lot 14 et la vente à s lots 51, 52 53.

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au syndic de copropriété aux fins de régularisation dudit acte et à sa publicité foncière.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10024 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.

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

Soit 7728 tantièmes / 10024 tantièmes.

RESOLUTION N°29: 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.

- Le problème de pigeon sera évoquée. Des devis de nettoyage sont en cours ainsi qu'un système en lieu et place des pics anti-pigeons évoquée l'année dernière. Pendant l'intervention sur les pacs de cheminée, il est demandé de refermer l'accès aux pigeons en façade.

- L'Assemblée Générale prend connaissance des problèmes de fuite dans les caves. L'origine provient de la cave d'au-dessous. Les travaux de réparation sont toujours en attente. Un nouveau courrier lui sera envoyé afin qu'il puisse faire les travaux en urgence.

- Certains copropriétaires font part du chien appartenant au locataire de l'appartement au-dessus qui reste très bruyant et gênant pour l'ensemble des occupants.

Le syndic indique avoir vu quelques rats au sein de la copropriété. Le syndic se charge d'organiser une dératisation sur toute la copropriété.

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 ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

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

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h04.

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 ".

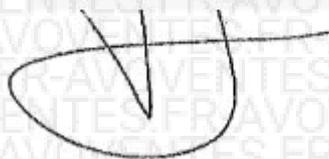
→ Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL, SIGNEE EN FIN D'ASSEMBLEE GENERALE PAR LE PRESIDENT DE SEANCE

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

CITYA VALP'IMMO

Gestionnaire Copropriété.

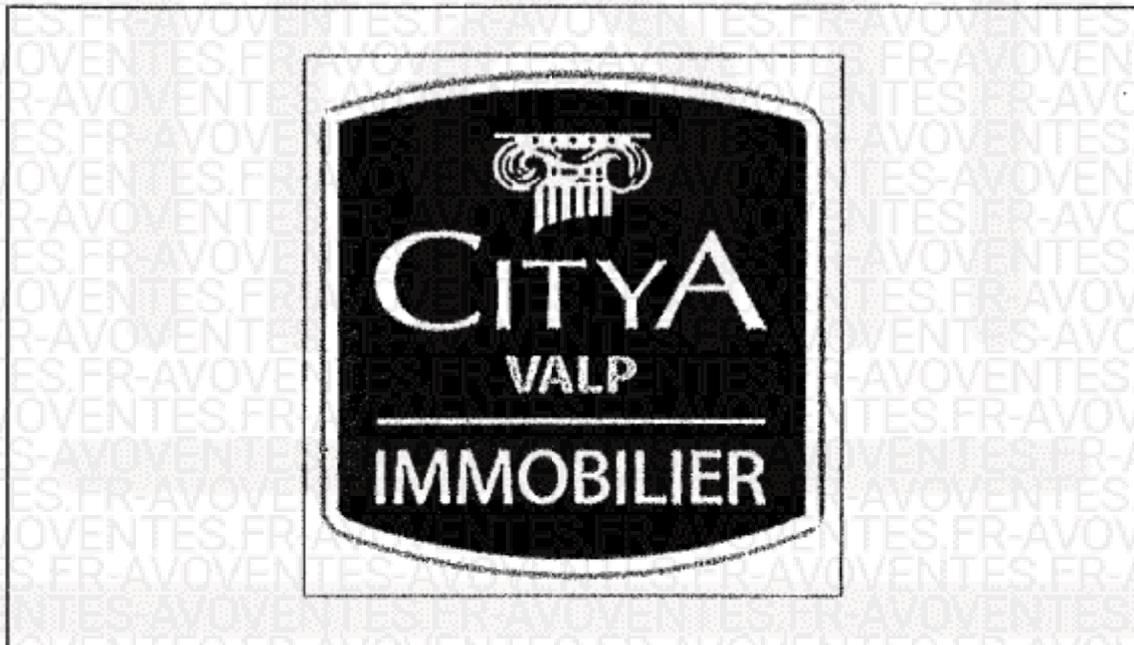


RESIDENCE J.A.F.

2-2 BIS RUE DU DOCTEUR FAVRE - 74100 ANNEMASSE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE *

Du lundi 14 juin 2021





Procès-verbal Assemblée Générale



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

©AVOVENTES.FR

Négociateur Transaction :
- SARL AVVENTES
citya.co

Le lundi 14 juin 2021 les décisions du syndicat des copropriétaires de la résidence J.A.F. 2-2 BIS RUE DU DOCTEUR FAVRE - 74100

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic ■ i-Citya

-4217 - J.A.F. 2-2 BIS RUE DU DOCTEUR FAVRE - 74100 ANNEMASSE

304 du 25 mars 2020 modifiés par l'ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020 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 représentant 5621 tantièmes / 10007 tantièmes ont adressé au syndic leur formulaire de vote par correspondance au plus tard trois jours francs avant la date de l'assemblée générale.

©AVOVENTES.FR

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

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale nomme Monsieur Francois Flocco.

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

RESOLUTION N°02: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2020 au 31/12/2020 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2020 au 31/12/2020, 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 24 703.76 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 5621 tantièmes / 5621 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5621 tantièmes / 5621 tantièmes.**

RESOLUTION N°03: Décision du syndicat de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7j. (contrat joint à la convocation en annexes). Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissances 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 :

- décide de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence sur les désordres en parties communes 24/24h et 7/7j suivant les conditions du contrat joint à la convocation de la présente assemblée générale.
- prend acte que le contrat sera conclu sur la même période que celle du contrat de syndic, pour un montant de 259,20 Euros TTC. Cette dépense sera intégrée au budget prévisionnel et répartie selon la clé de répartition des charges générales.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes contre : 3 copropriétaire(s) représentant 1468 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 4153 tantièmes / 5621 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4153 tantièmes / 5621 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2021 au 31/12/2021 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 27/07/2020 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2021 au 31/12/2021 pour un montant de 22 000,00 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 25 310,00 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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 / 5621 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 589 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 5032 tantièmes / 5621 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 5032 tantièmes / 5621 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2022 au 31/12/2022. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2022 et finissant le 31/12/2022 arrêté à la somme de 25 310,00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

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 / 5621 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 589 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 5032 tantièmes / 5621 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 5032 tantièmes / 5621 tantièmes.

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

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

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

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

Sont candidats :

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

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 5621 tantièmes / 10007 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5621 tantièmes / 10007 tantièmes.

RESOLUTION N°06 a: Candidature

le 25 ou à défaut Article 25-1.

Est candidat

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil syndical : Monsieur FIOCCO

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

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 1105 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4516 tantièmes / 10007 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4516 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.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 1105 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 4516 tantièmes / 5621 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4516 tantièmes / 5621 tantièmes.

RESOLUTION N°06 c: Candidature

Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Est candidat

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil syndical : Monsieur ou Madame 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 5621 tantièmes / 10007 tantièmes.

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

Soit 5621 tantièmes / 10007 tantièmes.

RESOLUTION N°06 d: Candidature**Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Est candida

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an 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 5621 tantièmes / 10007 tantièmes.

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

Soit 5621 tantièmes / 10007 tantièmes.

RESOLUTION N°07: 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 5621 tantièmes / 10007 tantièmes.

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

Soit 5621 tantièmes / 10007 tantièmes.

RESOLUTION N°08: 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 1500,00 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 5621 tantièmes / 10007 tantièmes.

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

Soit 5621 tantièmes / 10007 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,

- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 1100 EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 1285,5 EUROS. Le montant du fonds sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestre restant à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre, 50% soit 550 EUROS le 01/07/2021, 50% soit 550 EUROS le 01/10/2021
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

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

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

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 5621 tantièmes / 10007 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5621 tantièmes / 10007 tantièmes.**

RESOLUTION N°10: 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. (Attention article 26 car non prévu au règlement de copropriété). 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 3666,66 EUROS TTC ; ce qui représente 1/6ème du budget prévisionnel.

Ce montant sera réajusté chaque année par les soins du syndicat 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 syndicat à procéder aux appels provisionnels en 2 trimestre(s), 50% soit 1833,33 EUROS exigible le 01/07/2021, 50% soit 1833,33 EUROS exigible le 01/10/2021.

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 : 2 copropriétaire(s) représentant 1224 tantièmes / 10007 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 4397 tantièmes / 10007 tantièmes.

La majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins 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, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

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

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires .
Soit 4397 tantièmes / 10007 tantièmes.**

RESOLUTION N°11: Décision du syndicat des copropriétaires de souscrire un contrat d'assurance COPROTECT. Article 24

Le syndicat des copropriétaires après avoir pris connaissance des conditions générales et particulières de l'offre du contrat d'assurance COPROTECT, décide de le retenir moyennant la somme de 432 EUROS.

La prise d'effet de ce contrat sera à la date du 1er jour du prochain trimestre soit le 1er Juillet 2021.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 1185 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 4436 tantièmes / 5621 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4436 tantièmes / 5621 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Autorisation de convention spéciale pour l'assurance COPROTECT entre le syndicat et le syndic en application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967. Article 24

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que le contrat d'assurance COPROTECT est assuré par l'intermédiaire du cabinet CITYA ASSURANCES courtier, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 1185 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 4436 tantièmes / 5621 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4436 tantièmes / 5621 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Equipement de l'immeuble en lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique. Article 24

L'assemblée générale, après avoir constaté que le syndicat des copropriétaires n'est pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique et conformément à l'article 24-2 de la loi du 10/07/1965 modifié par l'article 114 de la loi du 06/08/2015 :

- prend connaissance de la proposition de l'opérateur (ORANGE) d'installer à ses frais des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants de l'immeuble, dans le respect des articles L. 33-6 et L. 34-8-3 du code des postes et des communications électroniques (CPCE),
- accepte les termes de la convention, jointe à la convocation, dont elle a pris connaissance et qui doit être signée entre l'opérateur et le syndicat des copropriétaires en application de l'article L. 33-6 du CPCE.

Cette convention prévoit en particulier que les opérations d'installation, d'entretien et de remplacement des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique se font aux frais de l'opérateur.

Cependant, le syndicat devra prendre en charge le repérage amianté avant travaux devenu obligatoire suite à la parution de l'arrêté du 16 juillet 2019.

Elle fixe la date de travaux d'installation, qui doivent s'achever au plus tard dans les six mois à compter de sa signature.

Elle autorise également l'utilisation par d'autres opérateurs de toute infrastructure d'accueil de câbles de communications électroniques éventuellement établie par l'opérateur, dans la limite des capacités disponibles et dans les conditions qui ne portent pas atteinte au service fourni par l'opérateur. Elle ne fait pas obstacle à l'application de l'article L. 34-8-3 du CPCE.

Cette convention ne peut subordonner l'installation ou l'utilisation, par les opérateurs, des lignes de communications électroniques en fibre optique en vue de fournir des services de communications électroniques, à une contrepartie financière ou à la fourniture de services autres que de communications électroniques et de communication audiovisuelle.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5621 tantièmes.



Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 5621 tantièmes / 5621 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5621 tantièmes / 5621 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : la remise en état de la peinture de la porte de la montée N° 2 Article 24

L'assemblée générale décide de faire la remise en état de la peinture aux couleurs l'identiques de la porte d'entrée de la montée N° 2.

Demande de devis auprès des sociétés :

- TECHNIQUE RENOVATION : EN ATTENTE
- CFK DECO : EN ATTENTE

l'assemblée générale décide de donner mandat au conseil syndical pour prendre connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés et choisir la société la mieux disante en respectant le cahier des charges établi.

Les travaux seront financés dans le cadre du budget de fonctionnement courant en clef de charges entrée 2.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 1105 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 3292 tantièmes / 5621 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3292 tantièmes / 4516 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : refecton de peinture à l'identique montée N° 2 précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 0% HT du montant HT des travaux .

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 13.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 589 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 5032 tantièmes / 5621 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 5032 tantièmes / 5032 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : La remise en état du carrelage situé dans la cour arrière. Article 24

L'assemblée générale décide de faire la remise en état du carrelage situé dans la cour arrière .

Demande de devis auprès des sociétés :

- TECHNIQUE RENOVATION : EN ATTENTE

- CFK DECO : EN ATTENTE

l'assemblée générale décide de donner mandat au conseil syndical pour prendre connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés et choisir la société la mieux disante en respectant le cahier des charges établi.

Les travaux seront effectués avant l'hiver 2021 en deux appels de fonds 01.07.2021 et 01.10.2021 sur la clef de charge générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 1507 tantièmes / 5621 tantièmes.

votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 4114 tantièmes / 5621 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4114 tantièmes / 5621 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : travaux de remise en état du carrelage situé dans la cour arrière précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3% HT du montant HT des travaux.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 15.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 589 tantièmes / 5621 tantièmes.

votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 5032 tantièmes / 5621 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 5032 tantièmes / 5621 tantièmes.

RESOLUTION N°18: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : marquage anti stationnement devant le portail.

Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale décide de faire un marquage anti stationnement devant le portail.

Demande de devis auprès des sociétés :

- SIGNAL : EN ATTENTE
- HORIZON MARQUAGE : EN ATTENTE
- EUROPE SIGNALETIQUE : EN ATTENTE

L'assemblée générale décide de donner mandat au conseil syndical pour prendre connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés et choisir la société la mieux disante en respectant le cahier des charges établi.

Si le montant ne dépasse pas 800€, les travaux seront financés dans le cadre du budget de fonctionnement courant, en clef de charge générale. A défaut les travaux seront reportés à la prochaine assemblée générale.

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 5621 tantièmes / 10007 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5621 tantièmes / 10007 tantièmes.

RESOLUTION N°19: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : marquage anti stationnement devant le portail précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 0% HT du montant HT.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 17.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 5621 tantièmes / 5621 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5621 tantièmes / 5621 tantièmes.**

RESOLUTION N°20: Décision d'autoriser le syndic à saisir toutes les autorités administrative pour rétablir la situation sanitaire. Article 24

Préambule,

Nous rappelons que lors de visites d'immeuble il a été constaté que les restaurants se trouvant en RDC de l'immeuble sous les lots 0029&31abri et lots 0033&0034 ne disposent pas de bac de récupération des graisses et huiles.

Des sociétés de curages sont régulièrement mandatées pour déboucher et curer les canalisations d'évacuation des eaux usées car elles sont obstruées par les graisses qui sont rejetées.

Il est constaté également le dépôt de nombreux encombrants dans la cours arrière de l'immeuble mais également des mises en place d'extracteurs sur la toiture de l'immeuble ou sur la façade sans autorisation en assemblée générale et au mépris présumé des normes en vigueur.

Plusieurs de constats d'huissiers ont été réalisés et un dossier aux services de l'hygiène a été monté.

Vous trouverez les documents en annexe.

Malgré plusieurs courriers de rappels, la situation se dégrade.

NB: Au titre de rappel du contrat qui nous lie : Le tarif des vacations pour la gestion de dossier de type de dossier est de 108€HT.

Afin de faire respecter les règles d'hygiène et respecter le règlement de copropriété, l'assemblée générale donne autorisation au syndic, sous l'approbation des membres du conseil syndical, d'intenter toutes actions nécessaires auprès des autorités administratives compétentes et toutes dépenses qui seront à l'origine de l'obstruction des canalisations et provenant des restaurants leur seront imputés directement sur leur compte de charges.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5621 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 5621 tantièmes / 5621 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5621 tantièmes / 5621 tantièmes.**

RESOLUTION N°21: Décision de ratification de l'installation de gaz pour le lot 0029&0031.

Préambule,

Le local commercial sous les lots 0029&0031 a effectué une installation de gaz de ville et ne pouvait attendre l'assemblée générale annuelle.

L'installation passe dans les communs de la montée N° 2, traversant le plafond du hall d'entrée.

L'assemblée générale ratifie cette installation mais ne valide pas l'emplacement actuel.

Il est demandé aux propriétaires des locaux commerciaux, qui prendront à leur charge les frais de la modification concernant l'installation actuelle, il est demandé que le tuyau de gaz ne passe pas au milieu du plafond de l'entrée de la résidence, mais qu'il suive le plafond et le mur de l'entrée sur la partie gauche et cela dans le respect des normes en vigueur.

Un certificat de conformité après travaux devra être produit au syndic ainsi qu'un certificat de conformité GRDF accompagné d'un constat d'huissier avant et après travaux, ces frais seront également à la charge par le propriétaire des lots.

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

RESOLUTION N°22: Décision à prendre sur l'emplacement des climatiseurs

Préambule,

Après constatation, des climatiseurs sont installés sur l'arrière du bâtiment et ceux-ci ne sont pas harmonisés.

L'assemblée générale décide que les climatiseurs devront être de couleur blanche et posés dans la partie basse de l'immeuble sur un support adapté.

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

RESOLUTION N°23: Rappel concernant la couleur des plaques de boîtes aux lettres

L'assemblée générale rappelle que les plaques de boîtes aux lettres sont privatives.

Chaque occupant a la charge de mettre une plaque de boîte aux lettres (Fond gris écriture noire).

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

RESOLUTION N°24: Point sur les procédures contentieuses.

Point sur les procédures contentieuses - arrêté au 20/05/

. PISANELLO : - 9 936.23 euros :

. Un jugement en date du 04/12/2020 a condamné PISANELLO au paiement des charges arrêtées au 08/09/2020 ainsi que 400€ de dommages et intérêts, 960 € d'article 700 et les dépens.

. Le jugement a été signifié le 13/01/2021 accompagné d'un commandement de payer par voie d'huissier qui n'ont pas été suivis d'effets, car aucuns règlements n'ont été émis par PISANELLO.

. Des enquêtes sont en cours dans le cadre du recouvrement de la dette par l'huissier.

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

RESOLUTION N°25: Informations diverses- Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

- Désinsectisation et désinsectisation à prévoir

- Tous encombrants sont interdits dans les parties communes à la copropriété (Coulis, cours, locaux techniques, caves etc).

A partir de cette assemblée générale, ceux-ci seront systématiquement retirés et imputés sur les charges de tous les copropriétaires.

- Pour vérification suite à des problèmes d'attribution du nombre de cave concernant le propriétaire PISANELLO, il est demandé au propriétaire de donner au syndic : l'acte d'achat des lots pour le comparer aux règlements de copropriété.

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 notifie 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 ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
1. 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 : si la majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins 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, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

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 de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

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

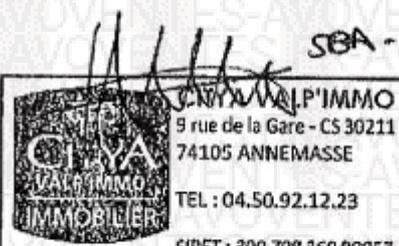


Président(e) de séance,



CITYA VALP'IMMO

Gestionnaire Copropriété,



CITYA VALP'IMMO
9 rue de la Gare - CS 30211
74105 ANNEMASSE
TEL : 04.50.92.12.23
SIRET : 390 708 360 00057

Location Gestion Vente Syndic www.citya.com



**RESIDENCE J.A.F.
2-2 BIS RUE DU DOCTEUR FAVRE –
74100 ANNEMASSE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du mercredi 29 juin 2022**

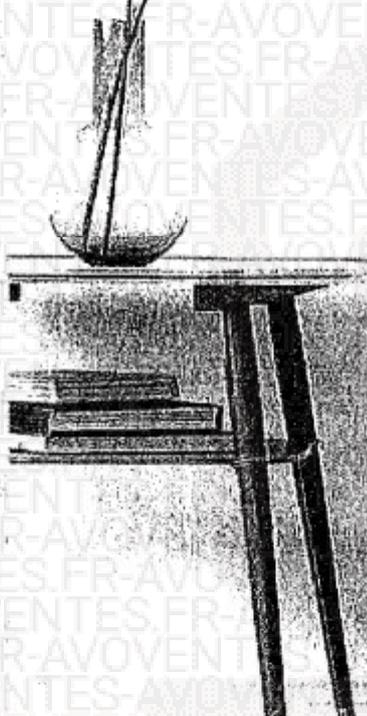




2023

PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

© AVOVENTES.FR

Le mercredi 29 juin 2022 à 16h00, 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 tantièmes / 10007 tantièmes.

... 4156

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

.....

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

Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :

- Le Président du Conseil Syndical : OUI NON
- Un membre du Conseil Syndical : OUI NON
- Le Président de séance : OUI NON

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

.....

RESOLUTION N°01: Election du président de séance de l'assemblée.

Pour remplir les fonctions de président de séance, l'assemblée générale élit :

Abstentions : copropriétaire(s) représentant tantièmes / tantièmes.

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

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 4156... tantièmes / 4156... tantièmes.

Soit ... 4156... tantièmes / 4156... tantièmes.

Résolution *adaptée*..... à la majorité des présents ou représentés

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

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.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : copropriétaire(s) représentant tantièmes / tantièmes.

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

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 4156... tantièmes / 4156... tantièmes.

Soit ...4.156... tantièmes / 4.156... tantièmes.

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

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N débutant le 01/01/2021 au 31/12/2021.

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 après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N débutant le 01/01/2021 au 31/01/2021, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 17 581.42 EUROS TTC.

Abstentions : copropriétaire(s) représentant tantièmes / tantièmes.

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

Votes pour : ...7... copropriétaire(s) représentant 4.156... tantièmes / 4.156... tantièmes.

Soit 4.156... tantièmes / 4.156... tantièmes.

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

RESOLUTION N°04: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA VALP' IMMO selon les modalités de son contrat. Contrat joint à la convocation en annexe.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA VALP' IMMO représenté par Benoit, titulaire de la carte professionnelle gestion Immobilière n° 7401 2015 000 002 888 délivrée par la Chambre de Commerce de THONON LES BAINS, Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 29/06/2022 pour se terminer le 31/12/2023.

La mission, les honoraires ANNUELS soit 4000.00 EUROS TTC 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 M. FIOCCO pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : copropriétaire(s) représentant tantièmes / tantièmes.

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

Votes pour : ...7... copropriétaire(s) représentant 4.156 tantièmes / 4.156 tantièmes.

Soit 4.156... tantièmes / 4.156... tantièmes.

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

RESOLUTION N°05: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 débutant le 01/01/2022 au 31/12/2022.

L'assemblée générale reconnaît que ce budget élaboré par le syndic était joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation, fixe le montant de ce budget prévisionnel à la somme de 25 310.00 EUROS pour l'exercice du N+1 débutant le 01/01/2022 au 31/12/2022

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté 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 : copropriétaire(s) représentant tantièmes / tantièmes.

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

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

Soit tantièmes / tantièmes.

arrivé de

5021 8 copropriétaires

Résolution à la majorité des présents ou représentés

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2023 au 31/12/2023.

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 approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2023 et finissant le 31/12/2023 arrêté à la somme de 25 310.00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : copropriétaire(s) représentant tantièmes / tantièmes.

Votes contre : *1* copropriétaire(s) représentant *865* tantièmes / *5021* tantièmes.

m:

Votes pour : *7* *4156* tantièmes / *5021* tantièmes.

Soit *4156* tantièmes / *5021* tantièmes.

Résolution *adoptée* à la majorité des présents ou représentés

RESOLUTION N°07: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

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 : copropriétaire(s) représentant tantièmes / tantièmes.

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

Votes pour : *8* copropriétaire(s) représentant *5021* tantièmes / *5021* tantièmes.

Soit *5021* tantièmes / *5021* tantièmes.

Résolution *adoptée* à la majorité des présents ou représentés

RESOLUTION N°08: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

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 1500.00 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : copropriétaire(s) représentant tantièmes / tantièmes.

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

Handwritten signatures and initials

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 5021 tantièmes / 5021 tantièmes.

Soit 5021 tantièmes / 5021 tantièmes.

Résolution *adoptée* à la majorité des présents ou représentés

RESOLUTION N°09: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 1265.50 EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquits 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.

décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 1265.50 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 trimestre restant à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre, 25% soit 316,375 EUROS le 01/10/2022, 25% soitEUROS le
- de placer ce fonds de travaux sur un compte livretouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Abstentions : copropriétaire(s) représentant tantièmes / tantièmes.

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

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 5021 tantièmes / 5021 tantièmes.

Soit 5021 tantièmes / 5021 tantièmes.

Résolution *adoptée* à la majorité des présents ou représentés

RESOLUTION N°10: Autorisation à donner au syndic à l'effet de procéder à la saisie immobilière des lots de Monsieur et Madame sur la mise en vente aux enchères publiques.

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état des procédures en matière de recouvrement engagées à l'encontre de Monsieur et Madame propriétaires des lots, à savoir qu'un jugement a été rendu le 04/12/2020 condamnant Monsieur et Madame au recouvrement à donc été confiée à la SCP MOTTET, qui n'a pas donné lieu à des règlements entre les mains des nuissiers, ce plus s'est créée concernant les charges courantes; c'est pourquoi le vote d'une résolution de mise en vente aux enchères est alors exposé à l'ensemble des copropriétaires.

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état des procédures en matière de recouvrement engagées à l'encontre de Monsieur et Madame propriétaires de deux appartements de type 4 lot 38 et de type 3 lot 35, de deux places de parking lot 2 et 6, d'une cave lot 21 et d'un garage lot 49, sont débiteurs au profit du syndicat des copropriétaires; à la date du 31/12/2022 de la somme de 13 736.85 EUROS (2ème trimestres 2022 inclus), l'assemblée générale décide de faire vendre les dits biens et droits immobiliers aux enchères publiques.

En conséquence l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière des lots n°2; 6; 21; 35; 38 et 49 appartenant à Monsieur et Madame

Abstentions : copropriétaire(s) représentant tantièmes / tantièmes.

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

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 5021 tantièmes / 5021 tantièmes.

Soit 5021 tantièmes / 5021 tantièmes.

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

RESOLUTION N°11: Fixation de la mise à prix.

L'assemblée générale décide de fixer le montant de la mise à prix à la somme de 24 599.97 EUROS, comprenant la dette de plus de deux ans de charges avant la date de jugement d'adjudication ainsi que l'estimation des frais de procédure en matière de saisie immobilière.

Elle prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ci-avant fixé.

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne, cès à présent, mandat au syndic de :

- procéder aux appels de fonds nécessaires au financement du prix d'acquisition augmenté des frais et honoraires selon le calendrier suivant :
- % soit EUROS exigible le
- % soit EUROS exigible le
- faire procéder, par tout moyen et voie de droit, à l'expulsion de tout occupant éventuel.

Abstentions : copropriétaire(s) représentant tantièmes / tantièmes.

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

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 5021 tantièmes / 5021 tantièmes.

Soit 5021 tantièmes / 5021 tantièmes.

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

RESOLUTION N°12: Fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues.

Les sommes estimées perdues comprennent les éventuelles créances du syndicat au-delà du cinquième exercice, des frais de procédure et d'avocats passés et à venir jusqu'à la vente, et les frais de recouvrement liés au précontentieux.

Au-delà du cinquième exercice, le compte de présentait un débit de 1 752.92 EUROS, les frais de précontentieux et procédures passées s'élèvent à 1 879.71 EUROS; les frais de procédure suivant sont estimés à 4 500.00 EUROS.

Après avoir entendu l'exposé du syndic, l'assemblée générale fixe le montant des sommes estimées définitivement perdues à 8 132.63 EUROS.

Abstentions : copropriétaire(s) représentant tantièmes / tantièmes.

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

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 5021 tantièmes / 5021 tantièmes.

Soit 5021 tantièmes / 5021 tantièmes.

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

RESOLUTION N°13: Autorisation d'estimer en justice à l'encontre de l'entreprise

L'assemblée générale autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de l'entreprise pour obtenir réparation des désordres et/ou préjudices subis suivants :

-Nuisances causées par l'exploitation commerciale et par la situation contrevenante au règlement de copropriété consistant en la création d'une cuisine dans la cave ainsi qu'une hotte à proximité des fils électriques sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

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 (avocat, maître d'œuvre, etc.) 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 et autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical.

Abstentions : copropriétaire(s) représentant tantièmes / tantièmes.

Votes contre : 7 copropriétaire(s) représentant 3916 tantièmes / 5021 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 1105 tantièmes / 5021 tantièmes.

Soit M: Frocco 1105 -
3916 tantièmes / 5021 tantièmes.

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

RESOLUTION N°14: Mission à donner au syndic concernant la suppression de la canalisation gaz positionnée dans la montée d'escaliers.

L'assemblée générale donne mission au syndic à l'effet de notifier le locataire, l'obligation qui est faite à son locataire de supprimer la canalisation de gaz contrevenante dans la montée d'escaliers.

Abstentions : copropriétaire(s) représentant tantièmes / tantièmes.

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 1105 tantièmes / 5021 tantièmes.

Votes pour : M: BEN ATARA (299) DA CRUZ (805)
..... 6 copropriétaire(s) représentant 3857 tantièmes / 5021 tantièmes.

Soit 3857 tantièmes / 5021 tantièmes.

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

RESOLUTION N°15: Election du conseil syndical.

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 :

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre(s) du conseil syndical :

14

1 contre

649

Abstentions : copropriétaire(s) représentant tantièmes / tantièmes.

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

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 4372 tantièmes / 5021 tantièmes.

Soit 4372 tantièmes / 5021 tantièmes.

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

RESOLUTION N°16: Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes.

L'assemblée générale autorise la police municipale de pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier conformément à la loi du 25 novembre 2021. Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Abstentions : copropriétaire(s) représentant tantièmes / tantièmes.

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 1165 tantièmes / 5021 tantièmes.

79) DA Cruz (865)

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 3856 tantièmes / 5021 tantièmes.

Soit 3856 tantièmes / 5021 tantièmes.

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

RESOLUTION N°17: 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.

- Libre disposition par Monsieur l'emplacement parking dont il est propriétaire.

- Rappel : des dispositions de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 l'obligeant à laisser l'accès à la société ORANGE pour le passage de la fibre et son entretien futur.

En l'absence de Tages
l'assemblée est mise à l'ordre du jour de la prochaine AG
Usage de la copropriété - Stationnement

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.

Handwritten initials and marks at the bottom right of the page.

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

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 des dites 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 de séance,

CITYA VALP'IMMO

Directeur,

Pin

Scrutatrice de séance,

