



4807
Immobilier
Genevois-Chablais

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

**RESIDENCE PARC AVENUE (LA)
4-6 RUE MARC COURRIARD 1-13 RUE D'ETREMBIERES
74100 ANNEMASSE**

Le **mercredi 03 juillet 2024** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE DE CONFERENCES BOWLING DE L'AERODROME 1 RUE DE L'INDUSTRIE 74100 ANNEMASSE

©AVOVENTES.FR

sont présents, représentés ou votant par correspondance : 54 / 228 copropriétaires, totalisant

37676 / 103235 tantièmes généraux.

© AVOVENTES.FR

sont absents ou non représentés : 174 / 226 copropriétaires, totalisant
65559 / 103235 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01 - Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

Vote(nt) **POUR** : 47 copropriétaire(s) totalisant **35571 / 35571** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 7 copropriétaire(s) totalisant **2105 / 37676** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02 - Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur

Vote(nt) **POUR** : 47 copropriétaire(s) totalisant **35571 / 35571** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 7 copropriétaire(s) totalisant **2105 / 37676** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03 - Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance 4807 IMMOBILIER représenté par

Vote(nt) **POUR** : 50 copropriétaire(s) totalisant **36319 / 36319** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant **1357 / 37676** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04 - Approbation des comptes de charges de l'exercice du 01.01.2023 au 31.12.2023

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01.01.2023 au 31.12.2023 ,
comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.
- sans réserve ; (Avis favorable du Conseil Syndical)

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Arrivent en cours de résolution . (18:18:00) -

Vote(nt) **POUR** : 50 copropriétaire(s) totalisant **36802 / 36802** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 5 copropriétaire(s) totalisant **2117 / 38919** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05 - Désignation des membres du conseil syndical (candidature en séance)

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Extrait de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses parents en ligne collatérale, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée de 01 an comme membre du conseil syndical MME

Vote(nt) **POUR** : 48 copropriétaire(s) totalisant **36871 / 103235** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 7 copropriétaire(s) totalisant **2048 / 103235** tantièmes.

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 06 - Second vote suivant l'article 25.1 de la loi du 10 Juillet 1965 concernant la résolution n°05 - Désignation des membres du conseil syndical (candidature en séance)

Conditions de majorité de l'Article 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.

L'assemblée générale procède à un second vote.

Vote(nt) **POUR** : **48** copropriétaire(s) totalisant **36871 / 36871** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **7** copropriétaire(s) totalisant **2048 / 38919** tantièmes.

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07 - Modification du budget prévisionnel de l'exercice en cours du 01.01.2024 au 31.12.2024

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale décide de modifier le budget prévisionnel de l'exercice en cours (du 01.01.2024 au 31.12.2024), voté lors de l'assemblée générale ordinaire précédente :

- La ligne budgétaire 602091 ELECTRICITE BAT C d'un montant initial de 250000.00 est fixée à 105000.00 €.

Le budget est donc ramené à un montant global de 385 000.00 €.

Vote(nt) **POUR** : **49** copropriétaire(s) totalisant **37162 / 37162** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **6** copropriétaire(s) totalisant **1757 / 38919** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08 - Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025. arrêté à la somme de 385 000.00 €.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : **49** copropriétaire(s) totalisant **35637 / 37549** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **1912 / 37549** tantièmes.

Ont voté contre :

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **1370 / 38919** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 09 - Cotisation annuelle du fonds pour travaux obligatoire (copropriétés de plus de dix ans)

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 impose à partir du 1er janvier 2023 pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents (200) lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, du 1er janvier 2024 pour ceux en comprenant un nombre compris entre cinquante et un (51) et deux cents (200), du 1er janvier 2025 pour ceux comprenant au plus cinquante (50) lots, la constitution d'un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel. A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut décider d'un montant supérieur.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.

Les fonds versés seront déposés sur le compte de placement du syndicat de copropriétaires, dont les intérêts lui reviendront.

La cotisation sera exigible selon la même modalité que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel et fera l'objet de quatre appels de fonds aux mêmes dates que les provisions appelées pour le budget prévisionnel.

Ces précisions étant apportées, l'assemblée générale décide de fixer, de façon permanente et jusqu'à un nouveau vote, la cotisation annuelle à 7 % du budget prévisionnel annuel /ou/ ... % du montant des travaux prévus dans le plan adopté.

Base de répartition : Charges communes générales

Vote(nt) **POUR** : 42 copropriétaire(s) totalisant **31423 / 103235** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 5 copropriétaire(s) totalisant **5274 / 103235** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 8 copropriétaire(s) totalisant **2222 / 103235** tantièmes.

©AVOVENTES.FR

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Question n° 10 - Second vote suivant l'article 25.1 de la loi du 10 Juillet 1965 concernant la résolution n° 08 - Cotisation annuelle du fonds pour travaux obligatoire (copropriétés de plus de dix ans)

Question n° 11 - Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

- constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble

- autorise :

copropriétaire(s) à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :
Fermeture de ces deux emplacements de stationnement au 1er sous sol composés des lots 1196 & 1197

tels que définis au document précisant l'implantation et la consistance des travaux (cf.art.10 du décret du 17 mars 1967) joint à la présente convocation sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur

- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. En cas de vente du lot concerné, le copropriétaire bénéficiaire de l'autorisation s'engage à en informer l'acquéreur.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Vote(nt) **POUR** : **48** copropriétaire(s) totalisant **36411 / 103235** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **907 / 103235** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **1601 / 103235** tantièmes.

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 12 - Second vote suivant l'article 25.1 de la loi du 10 Juillet 1965 concernant la résolution n° 10 - Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais

Conditions de majorité de l'Article 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.

L'assemblée générale procède à un second vote.

Vote(nt) **POUR** : **46** copropriétaire(s) totalisant **36228 / 36228** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **9** copropriétaire(s) totalisant **2691 / 38919** tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 13 - Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

- constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble
- autorise :

copropriétaire(s) à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :
Installation d'une pompe à chaleur air/air pour son appartement D 105 - 13, rue d'Etrembières à ANNEMASSE

tels que définis au document précisant l'implantation et la consistance des travaux (cf.art.10 du décret du 17 mars 1967) joint à la présente convocation sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. En cas de vente du lot concerné, le copropriétaire bénéficiaire de l'autorisation s'engage à en informer l'acquéreur.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Arrivent en cours de résolution

1790) (18:47:00) -

Vote(nt) **POUR** : **45** copropriétaire(s) totalisant **34309 / 103235** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **3831 / 103235** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **6** copropriétaire(s) totalisant **2569 / 103235** tantièmes.

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Question n° 14 - Second vote suivant l'article 25.1 de la loi du 10 Juillet 1965 concernant la résolution n° 12 - Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

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

Question n° 15 - MAITRISE D'OEUVRE POUR LES TRAVAUX D'INDIVIDUALISATION DU COMPTAGE DE L'ELECTRICITE DES APPARTEMENTS DU BATIMENT C - 1 RUE D'ETREMBIERES A ANNEMASSE ET PASSAGE DU TARIF JAUNE AU TARIFS BLEUS

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale retient la proposition de CENA Pour la maîtrise d'oeuvre, pour un montant de € TTC. (offre en attente, sera transmise par courrier séparé aux copropriétaires du Batiment C)

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : JUILLET 2024
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des dépenses du bâtiment C

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit : en 02 acomptes égaux appelés les : 05/07/2024 & 01/10/2024
- autorise le syndic à passer commande.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **9224 / 100000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : 11 copropriétaire(s) totalisant **19987 / 100000** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **646 / 100000** tantièmes.
Se sont abstenus :

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Question n° 16 - Second vote suivant l'article 25.1 de la loi du 10 Juillet 1965 concernant la résolution n°14 - MAITRISE D'OEUVRE POUR LES TRAVAUX D'INDIVIDUALISATION DU COMPTAGE DE L'ELECTRICITE DES APPARTEMENTS DU BATIMENT C - 1 RUE D'ETREMBIERES A ANNEMASSE ET PASSAGE DU TARIF JAUNE AU TARIFS BLEUS

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

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

Question n° 17 - Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux - MAITRISE D'OEUVRE POUR LES TRAVAUX D'INDIVIDUALISATION DU COMPTAGE DE L'ELECTRICITE DES APPARTEMENTS DU BATIMENT C - 1 RUE D'ETREMBIERES A ANNEMASSE ET PASSAGE DU TARIF JAUNE AU TARIFS BLEUS

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

Question n° 18 - Questions diverses (sans vote)

Conditions de majorité de l'.

- BATIMENT C : une assemblée générale spéciale sera convoquée pour la création d'un Syndicat secondaire Bâtiment C à l'échéance du 1er janvier 2025.
- BATIMENT C : A l'occasion de l'assemblée générale spéciale pour le bâtiment C, les travaux d'individualisation du comptage de l'électricité pour chaque appartement sera également porté à l'ordre du jour. Ceux ci s'appuieront sur la maîtrise d'oeuvre confiée à CENA INGENIERIE, si la résolution à l'ordre du jour de cette convocation est adoptée.

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

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié par décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020 - art.12 :

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.

Lorsque la convocation de l'assemblée générale est sollicitée en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs.

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 7ème et 8ème du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application 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.

Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 modifiée par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 Octobre 2019 sont les suivantes :

1. Art.24 : Majorité des voix exprimées des présents et représentés ou ayant voté par correspondance.(les abstentions ne sont pas comptabilisées)
2. Art.25 : Majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
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.
3. Art.26 : Majorité des membres du syndicat représentant au moins 2/3 des tantièmes.
4. Art.26-1 : Nonobstant toute disposition contraire, 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, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19.30 h

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 modifiée par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 Octobre 2019 - article 42 - alinéa 2 et 3 : " les actions en contestation des 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 du procès verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article ".

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.

© AVOVENTES.FR

SIRET 391 600 103 00181 - APE 6831 Z