PROCES VERBAL ASSEMBLEE GENERALE

DamiersAnnecy
groupe AGDA immobilier

Vente • Location • Syndic
La proximité d'une agence, la force d'un groupe

www.damiers-annecy.fr
contact@damiers-annecy.fr
04 50 33 01 20
Fax : 04 50 33 01 11
2, rue du lac
74000 ANNECY

M FAVRE Pierre
4807 IMMOBILIER
1, rue Jean Jaurès
74000 ANNECY

4807 BONLIEU
ARRIVEE COURRIER
14 FEV. 2018

Annecy, le 09/02/18

Réf. Copropriétaire : 001116016901
Copropriété : VOLTINIA (LE)
24 AVENUE DE GENEVE

à ANNECY

Chers Copropriétaires,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint, la copie du Procès-Verbal de la dernière Assemblée Générale.

Nous vous en souhaitons bonne réception.

Nous restons à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires et vous prions de croire, Chers Copropriétaires, en l'assurance de nos meilleurs sentiments.

Votre syndic,
Nathalie DREVET
Ligne directe : 04 50 33 01 15
Mail : n.drevet@damiers-annecy.fr

SAS au capital de 10 000 €
Siret 50975723300010
N°TVA intracommunautaire
FR 72509757233
Code APE 6831Z
Adhérent de la caisse de garantie QBE
pour un montant de 6 250 000 €
Carte Professionnelle gestion
transaction n° 956 délivrée
par la préfecture de la Haute-Savoie
RCS Annecy 509 757 233

DamiersAnnecy
AGDA

Vente • Location • Syndic
La proximité d'une agence, la force d'un groupe

www.damiers-annecy.fr
contact@damiers-annecy.fr
04 50 33 01 20
Fax : 04 50 33 01 11
2, rue du lac
74000 ANNECY

SAS au capital de 10 000 €
Siret 50975723300010
N°TVA intracommunautaire
FR 72509757233
Code APE 6831Z
Adhérent de la caisse de garantie QBE
pour un montant de 8 250 000 €
Carte Professionnelle gestion
transaction n° 956 délivrée
par la préfecture de la Haute-Savoie
RCS Annecy 509 757 233

PROCES VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE
DU JEUDI 11 JANVIER 2018 à 18 H 00

de l'ensemble immobilier :

VOLTINIA (LE)
24, AVENUE DE GENEVE
à ANNECY

Sur convocation de leur Syndic, les propriétaires de l'ensemble immobilier VOLTINIA (LE) à ANNECY, se sont réunis en Assemblée Générale le Jeudi 11 Janvier 2018 à 18 H 00 à SALLE CONSULAIRE, AGENCE LES DAMIERS ANNECY 2 RUE DU LAC à ANNECY.

Les copropriétaires présents et représentés totalisaient 6 339/10 000 tantièmes.
(cf. Liste des copropriétaires présents, représentés et absents en ANNEXE 1)

Etaient Présents : 14 copropriétaire(s) soit 5 429/10 000 tantièmes

Etaient Représentés : 2 copropriétaire(s) soit 910/10 000 tantièmes

Etaient Absents : 13 copropriétaire(s) soit 3 661/10 000 tantièmes

L'Assemblée peut donc valablement délibérer.
(liste d'émargement annexée à l'original du présent procès-verbal)

DamiersAnnecy
groupe AGDA immobilier

POINT N° 1

Election du Président de Séance.

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

Résolution :
L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures des copropriétaires aux fonctions de Président de Séance et avoir préalablement été informée des charges et responsabilités du Président de Séance, nomme :Mme MERMILLOD POINCY

Il est procédé à un vote :
Vote Contre : Néant
Abstention : Néant
Vote Pour : 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 29 totalisant 6339/6339 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

POINT N° 2

Election du/des Scrutateur(s).

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

Résolution :
L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures des copropriétaires aux fonctions de scrutateur et avoir préalablement été informée des charges et responsabilités du scrutateur de séance, nomme : Mr LAURENT

Il est procédé à un vote :
Vote Contre : Néant
Abstention : Néant
Vote Pour : 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 29 totalisant 6339/6339 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

POINT N° 3

Election du Secrétaire.

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

Résolution :
L'Assemblée Générale mandate le Syndic pour assurer les fonctions de Secrétaire de séance.

Il est procédé à un vote :
Vote Contre : Néant
Abstention : Néant
Vote Pour : 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 29 totalisant 6339/6339 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

POINT N° 4

Examen et approbation des comptes de l'exercice clos.

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

Résolution :
L'Assemblée Générale approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les charges de copropriété de l'exercice du 01/08/2016 arrêté au 31/07/2017, comptes adressés à chaque copropriétaire sans réserve, pour un montant de 21.549,80 €.

Il est procédé à un vote :
Vote Contre : Néant
Abstention : Néant
Vote Pour : 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 29 totalisant 6339/6339 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

POINT N° 5

Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice clos.

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

Résolution :
L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice du 01/08/2016 au 31/07/2017.

Il est procédé à un vote :
Vote Contre : Néant
Abstention : Néant
Vote Pour : 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 29 totalisant 6339/6339 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

Information :
Le quitus donné par l'Assemblée Générale est l'acte suivant lequel le Syndicat accepte la gestion du Syndic dans son intégralité, sans aucune contestation en fonction des éléments qui ont été portés à sa connaissance.

POINT N° 6

Approbation du budget prévisionnel fixé à la somme de 21.103,00 € pour l'exercice 2018/2019

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

Résolution :
L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses pour l'exercice 2018/2019, arrêté à la somme de 21.103,00 €.
Des provisions trimestrielles seront destinées à couvrir les dépenses de fonctionnement tel qu'institué par l'article 14.1 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est procédé à un vote :
Vote Contre : Néant
Abstention : Néant
Vote Pour : 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 29 totalisant 6339/6339 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

DamiersAnnecy
groupe AGDA immobilier

POINT N° 7

Informations sur la procédure initiée à l'encontre de Me GOSSET

Cette résolution est étudiée sans vote

Résolution :
Suite à l'appel interjeté par Maître GOSSET du jugement du 13/05/2015, la Cour d'Appel a statué le 24 janvier 2017, confirmant le jugement du Tribunal de Grande Instance d'Albertville sauf en ce qui concerne le montant de l'indemnisation du préjudice qui a été ramenée à 20.000,000 euros au lieu des 80.000 alloués en première instance. Le syndic a communiqué cet arrêt par courrier recommandé en date du 31 janvier 2017 et l'ensemble des copropriétaires ayant répondu ont indiqué accepté l'arrêt de la cour d'appel dans toutes ses dispositions. Ainsi, Maître AGUETTAZ, avocat de la copropriété a pu recouvrer les 20.000 euros alloués, plus les deux sommes correspondant à l'article 700 du jugement de première instance et de la procédure d'appel (honoraires d'avocat) pour 4000 euros.Soit dans un premier temps la somme de 24.000,00 euros transmis par chèque le 03/04/2017 et 1151.72 euros reçus le 18/08/2017 en remboursement des frais de procédure. Cette somme a été placée au bénéfice de la copropriété et sera répartie entre l'ensemble des copropriétaires suivant la clé de charges communes générales.

POINT N° 8

Détermination du montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux conformément aux dispositions de la loi ALUR.

Majorité absolue (Art. 25) de la loi du 10 juillet 1965

Résolution :
L'Assemblée Générale, après avoir pris acte que :
- la loi ALUR modifie, à compter du 1/01/17, l'article 14-2 de la loi du 10/07/65 et impose à la copropriété de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble,
- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire, dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisonnel, cotisation versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel sur la clé de répartition : Charges Communes,
- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du Syndicat des copropriétaires (frais de gestion et garantie financière pour la tenue des comptes : 1/3 HT + TVA des intérêts perçus sur l'année par la copropriété),
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des copropriétaires, elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot,
- et après avoir délibéré, décide de provisionner un montant supérieur à 5% soit 24.000,00 € .
Le 1er appel de fonds est fixé au : 01/02/2018.
Pour rappel, la cotisation annuelle correspondant à 5% s'élève à 1055,15 €.

Il est procédé à un vote :
Vote Contre : Néant
Abstention : Néant
Vote Pour : 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 29 totalisant 6339/10000 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

DamiersAnnecy
groupe AGDA immobilier

POINT N° 9

Réalisation du Diagnostic Technique Global (DTG) conformément aux dispositions de la loi ALUR du 24/03/14.

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

Résolution :
Il est précisé, selon le décret n° 2016-1965 du 28/12/16, que le DTG a pour but d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'état de l'immeuble et le cas échéant, d'élaborer un plan pluriannuel de travaux. Le DTG doit comprendre :
- une analyse de l'état des parties communes et équipements communs,
- un état de la situation du Syndicat par rapport aux obligations légales et réglementaires,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un DPE (l'audit satisfait cette obligation),
- une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant ceux qui doivent être menés dans les 10 ans.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de réaliser le Diagnostic Technique Global de la copropriété.

Il est procédé à un vote :
Vote Contre : 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 29 totalisant 6339/6339 tantièmes
Abstention : Néant
Vote Pour : Néant

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

POINT N° 10

Travaux de RAVALEMENT DE FACADE suivant propositions des entreprises CAMPOY, ISOMIEGE, CSM et JPS PEINTURE et tableau de synthèse établi par le maître d'oeuvre DS EXPERT joints
Votes multiples(sous résolutions)

POINT N° 10.1

Vote des travaux.
Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

Résolution :
L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :
- décide de procéder aux travaux de RAVALEMENT DE FACADES suivant descriptif établi par le maître d'oeuvre sur la base duquel ont été établi les différents devis pour un montant maximum de 71.913,10 € TTC par l'entreprise CSM,
- dit que cette somme sera financée par la restitution du compte de fonds travaux à hauteur du montant disponible au 01/08/2018

Date(s) d'exigibilité :01/08/2018
Clé de Répartition : charges communes générales
Les travaux seront commandés pour être réalisés en : septembre

Il est procédé à un vote :
Vote Contre : Néant
Abstention : Néant
Vote Pour : 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 29 totalisant 6339/6339 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

POINT N° 10.2

Mandat au conseil syndical.

Majorité absolue (Art. 25) de la loi du 10 juillet 1965

Résolution :
L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de déléguer pouvoir au Conseil Syndical pour procéder au choix des coloris.

Il est procédé à un vote :
Vote Contre : Néant
Abstention : Néant
Vote Pour : 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 29 totalisant 6339/10000 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

POINT N° 10.3

Honoraires de gestion administrative et financière du Syndic.

Majorité simple (Art. 24) de la loi du 10 juillet 1965

Résolution :
L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :
- décide d'approuver les honoraires de gestion administrative et financière du Syndic pour l'organisation de ces travaux pour un montant de 1955,00 € TTC, représentant 3 % TTC du montant des travaux,
- dit que cette somme sera financée par la restitution du compte de fonds travaux à hauteur du montant disponible au 01/08/2018

Date(s) d'exigibilité :01/08/2018
Clé de Répartition :charges communes générales

Il est procédé à un vote :
Vote Contre : Néant
Abstention : Néant
Vote Pour : 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 29 totalisant 6339/6339 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

POINT N° 11

Travaux de traitement des balcons avec mise en place d'un revêtement étanche suivant propositions des entreprises CAMPOY, CSM PEINTURE, ISO MIEGE et ED2S et tableau descriptif et récapitulatif joints.

Votes multiples(sous résolutions)

POINT N° 11.1

Vote des travaux.

Majorité absolue (Art. 25) de la loi du 10 juillet 1965

Résolution :
L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :
- décide de procéder aux travaux detraitement des balcons avec mise ne place d'un système d'étanchéité suivant descriptif du Maître doeuvre DS EXPERT joint pour un montant maximum de 12925 € TTC par l'entreprise CSM,
- dit que cette somme sera financée par la restitution du compte de fonds travaux à hauteur du montant disponible au 01/08/2018
Date(s) d'exigibilité :01/08/2018
Clé de Répartition : charges communes générales
Les travaux seront commandés pour être réalisés en : automne 2018

Il est procédé à un vote :
Vote Contre : Néant
Abstention : Néant
Vote Pour : 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 29 totalisant 6339/10000 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

POINT N° 11.2

Honoraires de gestion administrative et financière du Syndic.

Majorité absolue (Art. 25) de la loi du 10 juillet 1965

Résolution :
L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :
- décide d'approuver les honoraires de gestion administrative et financière du Syndic pour l'organisation de ces travaux pour un montant de 368,50 € TTC, représentant 3 % TTC du montant des travaux,
- dit que cette somme sera financée par la restitution du compte de fonds travaux à hauteur du montant disponible au 01/08/2018
Date(s) d'exigibilité :01/08/2018
Clé de Répartition :charges communes générales

Il est procédé à un vote :
Vote Contre : Néant
Abstention : Néant
Vote Pour : 16 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 29 totalisant 6339/10000 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

DamiersAnnecy
groupe AGDA immobilier

FORUM DE DISCUSSION

(Suivant les dispositions de l'article 8 du Décret du 27 Mars 2004, l'Assemblée Générale peut examiner sans effet décisoire toute question inscrite à l'ordre du jour de ce point).

Concernant les nuisances subies par la copropriété du fait des agissements de Monsieur BOUDIBA, Monsieur FAVRE , propriétaire du logement indique qu'une procédure est en cours mais qu'en qualité de propriétaire il n'avait aucun moyen supplémentair d'action.

Ceci étant précisé, la Séance est levée à 19 H 35.

LE PRESIDENT DE SEANCE **LE SCRUTATEUR** **LE SECRETAIRE**

L'original du Procès Verbal, ratifié par les Président de Séance, Scrutateur et Secrétaire demeurera conservé au registre des délibérations.

Extrait de l'article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 n° 65 557 et de l'article 4, de la Loi du 31 Décembre 1985
Alinéa 2 "Les actions ayant pour objet de contester des assemblées doivent, sous 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 sont faites à la diligence du Syndic dans un délai de DEUX MOIS, à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.
Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."
Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.
Extrait de l'article 35-IV de la loi n°94 624 du 21 juillet 1994
Dernier alinéa "Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive, est de 150 € à 300 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés à l'article 26".

DamiersAnnecy
groupe AGDA immobilier

ANNEXE 1

VOLTINIA (LE) à ANNECY

Liste de présence – Assemblée Générale du Jeudi 11 Janvier 2018

Présents : CASTELLA Nelly (352) - DEPLANTE (279) - DFJ VETO (903) - FAVRE Pierre (296) - LAMBERT Jean-Louis SBM (150) - LAURENT Guy (382) - MERMILLOD POINCY Geneviève (476) - MONTI Julien (566) - MORELL Berthe (378) - RAUX Jean-Michel (57) - SALATI Daniel (SCI VERANNE DU LAURIER (442) - SCHNEIDER Hans (351) - VEYRAT-DUREBEX Ghislaine (337) - VIGNA Laurence (460)

Représentés : Monsieur BEI représentant HIBERTY Isabelle (549)
VIGNA Laurence représentant CAPALDI Béatrice (361)

Absents : ACCAMBRAY Robert (57) - BOURDILLAT Jordi/ BARTHOD-PROTHADE Sop (40) - CANAIS (630) - COHEN Jessica 2 A (217) - COURLET 2 A (407) - DELEMONTEX Jean-Louis (227) - DUCHENE Yann (329) - DUJARDIN Vincent (58) - GIRARD Christian (74) - OLIVEIRA Alexandre LAFORET IMMOBILIER (300) - PIERRE-ALBERT III (987) - THIVILLIER Laurianne (58) - VOLLAIRE Joachim (277)

Total	Nombre	Tantièmes
Présents	**14**	**5429**
Représentés	**2**	**910**
Présents + Représentés	**16**	**6339**
Absents	**13**	**3661**
Total	**29**	**10000**