

Le 26 avril 2014

## RESIDENCE LES CHALETS DU PRAZ

### PROCES VERBAL De L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU SAMEDI 26 AVRIL 2014

Le samedi 26 avril 2014 à 16H00, les copropriétaires de la résidence LES CHALETS DU PRAZ 74440 MORILLON se sont réunis dans la salle de réunion ASVME de la mairie à MORILLON en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA Immobilier MOLE, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception le 27 Mars 2014.

Le cabinet CITYA IMMOBILIER Mole est représenté par Mme Marie Christine JULLIARD, responsable de l'agence de Samoëns et de M. Patrick Chanut président de Citya Haute Savoie.

La feuille de présence a été émargée par tous les copropriétaires présents, tant en leur nom qu'en celui des copropriétaires ayant donné pouvoir.

**La séance est déclarée ouverte à 16H15.**

La feuille de présence permet de constater :

**Présents : 13 copropriétaires**

**Représentés : 31 copropriétaires**

**TOTAL : 7185/10000**

Pouvoirs non représentés faute de mandataires : 2 copropriétaires

GUENON Michel : 183/10000

RAMAEN Claude : 99/10000

**TOTAL : 282/10000**

Absents et non représentés : 17 copropriétaires

AVRILLON Bernard :	201/10000
BARON Michel :	153/10000
BESNARD Daniel :	118/10000
BOINON Jean Pierre :	122/10000
COMBES Claude :	96/10000
DEMONCAY François :	93/10000
DEZON Nicolas :	110/10000
GAVILLET Pierre :	132/10000
GUINARD Michel :	316/10000
HENON/DELAITRE Ph. :	190/10000
HUET Philippe :	251/10000
JAN Franck :	152/10000
LAPLACE Jean Luc :	99/10000
MOREAUX/SIMON Eric :	144/10000
PRIEZ Maurice :	214/10000
ROUZE /VERFAILLE Fr. :	1/10000
TANNEUR Gérard :	141/10000
<b>TOTAL :</b>	<b>2533/10000</b>

A. S. B. D.

**1° Résolution :** Election du (ou de la) président(e) de séance de l'assemblée. Article 24.  
Pour remplir les fonctions de président de séance, l'assemblée générale élit :  
**Mr OUDINET**

Abstentions : 0  
Votes contre : 0  
Votes pour : Unanimité

**La 1° résolution (article24) est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires**

**2° Résolution :** Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24.

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séances l'assemblée générale élit :  
**Mme MERCIER et Mr DANGUY**

Abstentions : 0  
Votes contre : 0  
Votes pour : Unanimité

**2° Bis : Election du secrétariat**

En l'absence de candidature de copropriétaire ce poste est assuré par défaut par le syndic, Mme Julliard.  
**La 2° résolution (article24) est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires.**

M. Oudinet demande que le bureau ainsi constitué se rassemble pour travailler.

M. Chanut, qui était déjà intervenu à plusieurs reprises en tentant de diriger les débats, manifeste, assez vivement, son opposition et refuse que le secrétariat vienne auprès du président de séance.

Le président de séance rappelle que la réunion est une AG de copropriétaires, souveraine et que M. Chanut ne doit pas s'opposer à la constitution et l'organisation du bureau et pourra intervenir lorsque la parole lui serait donnée.

Ces précisions, partagées par l'assemblée, ne sont pas appréciés par le président de Citya Haute Savoie qui décide de partir, Mme Julliard se joint à lui ne laissant que la liste de présence à disposition.

Plusieurs copropriétaires tentent, en vain, de faire revenir Mme Julliard et M. Chanut.

Le syndic quitte l'assemblée de la copropriété des Chalets du Praz aux environs des 16H30.

Après quelques hésitations, **il est décidé de poursuivre l'ordre du jour.**

Pour remplir les fonctions de secrétariat de séance, l'assemblée générale élit :  
**Mme CABAILLOT**

Abstentions : 0  
Votes contre : 0  
Votes pour : Unanimité

**La 2° résolution bis (article24) est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires.**

**La 3° Résolution : Rapport du Conseil Syndical pour l'exercice 2013 du 01/01/13 au 31/12/13**

Se réfèrent à une liste des actions entreprises en 2013, le Président de séance énumère tous les points, ce qui permet à chacun de discuter et d'évaluer les résultats.

**Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.**

**Pas de Vote**

**La 4° résolution :** Approbation des comptes de l'exercice 2013 du 01/01/13 au 31/12/13 (comptes joints à la convocation en annexe.) Article 24.

**L'AG ne peut se prononcer faute d'éléments comptables précis.**

Nous ne pouvons pas valider l'approbation des comptes 2013 car nécessité de comprendre le détail de chaque poste.

15/13  
H. J.

- Récap. Etat des dépenses et des Crédits 2013, l'annexe 1 n'est pas équilibrée.
- Situation trésorière 2012/2013
- Les copropriétaires demandent que le Président du conseil syndical ait un accès Internet pour visualiser le compte bancaire

**La 5° résolution :** Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice 2013 du 01/01/13 au 31/12/13. Article 24.

**A l'unanimité le quitus est refusé.**

**La 6° résolution :** Nomination du Cabinet Citya Immobilier Môle (Contrat joint à la convocation en annexe) Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Cabinet Citya Immobilier Môle :  
 Pour : 109/10000  
 Contre : 3251/10000  
 Abstentions : 3825/10000

**Le contrat avec le Cabinet Citya Immobilier Môle ne sera pas reconduit.**

Examen de la Candidature Sarl Les Allamands :  
 Pour : 3251/10000  
 Contre : 109/10000  
 Abstentions : 3825

Ce vote a été fait sous forme de consultation générale les abstentionnistes confirmant qu'ils s'abstenaient, les « pour » étant la totalité inversée du vote précédent, et de même pour les « contres ».

**Compte tenu de cette situation, l'assemblée générale mandate le Président du conseil syndical pour convoquer une nouvelle assemblée, chargée de désigner le syndic**

Les copropriétaires présents demandent que soit présenté plusieurs propositions de syndic afin d'effectuer des comparaisons et respecter la mise en concurrence.  
 Ces points recueillent l'unanimité des copropriétaires.

**La 7° résolution :** Dispense d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé (Loi du 31/12/1985 modifiée par la Loi du 13/12/2000). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

**Oui compte bancaire ouvert depuis plusieurs années.**

**La 8° résolution :** Modification du budget prévisionnel pour l'exercice 2014 du 01/01/14 au 31/12/14 (Budget prévisionnel joint à la convocation en annexe.) Article 24.

L'assemblée qui s'est tenue le 27 Avril 2013 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice 2013/2014 du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2014 pour un montant de 49820 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 à la somme de 50700 Euros TTC pour l'exercice 2014 du 01/01/14 au 31/12/14.  
**L'assemblée autorise le syndic, qui sera retenu à l'AG extraordinaire, à procéder aux appels provisionnels du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.**

Les copropriétaires présents demandent un commentaire détaillé des dépenses et des crédits, poste par poste par le nouveau Syndic après l'avoir choisi.

**La 8° résolution est approuvée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**La 9° résolution :** Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2015 du 01/01/15 au 31/12/15 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 nécessaire à la validation et après avoir délibéré **approuve le budget prévisionnel pour 2015 du 01/01/15 au 31/12/15 arrêté à la somme de 50700 Euros TTC.**

Les copropriétaires présents demandent un commentaire détaillé des dépenses et des crédits, poste par poste par le nouveau Syndic après l'avoir choisi.

**La 9° résolution est approuvée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**La 10° résolution :** 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 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.

Membres du conseil syndical de la résidence qui étaient élus pour 3 ans :

- Mr COURTECUISSÉ Michel - Mr MAJ Michel - Mr OLLIVIER Michel - Mr ROBISSON Fernand - Mr SORDET Philippe - Mr TANNEUR Gérard.

Mr SORDET Philippe et Mr OLLIVIER Michel ne se représentent pas.

Nouvelles candidatures :

- Mme CABAILLOT Anne-Marie - Mme LEDOUX Muriel - Mme MERCIER Sabine - Mr OUDINET Jacky - Mr SCARAVELLA Jean.

Tous les candidats sont élus à l'unanimité soit 7185/10000.

**La 10° résolution est approuvée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**La 11° résolution :** 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 500 Euros TTC.

**La 11° résolution est reconduite à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**La 12° résolution :** Mise en concurrence obligatoire : 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, lui même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 2000 Euros TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

**La 12° résolution est reconduite à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**La 13° résolution :** Décision de constituer une provision spéciale pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipements communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

AP SF

Après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18 - alinéa 5 - de la loi du 10 juillet 1965, pour faire face les travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipement communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés, l'assemblée générale décide de constituer une provision et en fixe le montant à 10000 Euros.

**La 13° résolution est votée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés et autorise le prochain Syndic à procéder aux appels de provisionnels en 4 trimestres.**

**La 14° résolution :** Décision à prendre sur le mode de placement de la provision spéciale et sur l'affectation des produits de ce placement qui seraient capitalisés sur le compte livret. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale décide le maintien de placer la provision spéciale sur un compte livret déjà ouvert, les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

**La 14° résolution est votée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**La 15° résolution :** Décision des modalités de contrôle des comptes. Article 24.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges sur rendez-vous pris avec le syndic.

La situation ne permettant pas d'arrêter de date, faute de syndic, ce point sera revu par le CS et le futur syndic et inscrit dans le contrat que le président du CS mandaté par l'AG aura charge de vérifier et de signer.

**La 15° résolution est votée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**La 16° résolution :** Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet les travaux de goudronnage du parking et des allées, choix des parties à reprendre) et de la boucle magnétique de détection de la borne amovible. Devis joint(s) à la convocation des entreprises : Colas - Eurovia - Molliex . Article 24.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis ( qui pour certains n'étaient pas établis avec le même cahier de charges) considère que ces derniers sont difficilement comparables, en conséquence, elle confie au CS le soin d'examiner et de choisir les entreprises pour tous ces travaux. Un complément d'informations sera demandé pour rendre les devis comparables

**L'assemblée générale a voté à l'unanimité pour donner le pouvoir au Conseil Syndical qui, à réception des devis, choisira l(es) entreprise(s) et chargera le syndic de la réalisation des travaux.**

Le financement est voté de la manière suivante :

- le fond de réserve pour travaux sera utilisé
- le solde se fera par appels de fonds.

Vote Contre : 264 /10000 M.Dufour Jean-Jacques

Vote Pour : 6921/10000

Abstention : Aucune

Total : 7185

**La 16° résolution est votée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**La 17° résolution :** Validation des honoraires pour travaux avec suivi technique conformément au contrat de mandat de syndic. Article 24.

L'assemblée générale met en suspens cette résolution et elle sera discutée lors de prochain travaux avec le nouveau syndic et le CS.

**La 17° résolution est mise en suspens à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**La 18° résolution :** Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : La reprise de l'étanchéité au niveau des garages. Devis joint(s) à la convocation des entreprises : REVUZ - EFG. Article 24.

20  
53  
400

L'assemblée générale demande plus de détails et précisions sur les devis actuels. (Voir d'autres artisans).

Le financement est voté de la manière suivante :

- le fond de réserve pour travaux sera utilisé
- le solde se fera par appels de fonds.

**La 18° résolution est votée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**La 19° résolution :** Validation des honoraires pour travaux avec suivi technique conformément au contrat de syndic. Article 24.

L'assemblée générale met en suspens cette résolution et elle sera discutée lors de prochains travaux avec le nouveau syndic et le CS.

**La 19° résolution est mise en suspens à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**La 20° résolution :** Décision à prendre concernant la vente à M/Mme ALLIOT/CHAUSSENET des combles en dessus de leur appartement tel que plan joint à la convocation au prix de 3500,00 Euros. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale refuse l'accord de cette résolution et applique le règlement de la copropriété des Chalets du Praz (Article 10).

**La 20° résolution est refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**La 21° résolution :** Décision à prendre concernant l'accord à donner à Mr et Mme ALLIOT/CHAUSSENET de procéder à l'aménagement des combles tel que décrit dans les plans joints à la convocation. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

**L'assemblée générale refuse l'accord de cette résolution puisque la 20° résolution n'est pas validée.**

**La 21° résolution est refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**La 22° résolution :** Décision à prendre concernant le modificatif de base de répartition des charges suite aux accords donnés dans les deux délibérations précédentes (Projet Yann TOURNANT joint). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale refuse l'accord de cette résolution puisque la 20° et la 21° résolution n'ont pas été validées.

**La 22° résolution est refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**La 23° résolution :** Autorisation à donner à Mr et Mme CARRE Christian pour la pose de fenêtre de toit (Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée générale donne son accord à Mr et Mme CARRE Christian de faire poser à leurs frais et sous leur entière responsabilité présente et à venir d'une fenêtre de toit. Cet accord assorti de l'obligation qui est faite à Mr et Mme CARRE Christian d'obtenir tous les accords administratifs et techniques pour l'exécution de ces travaux qui devront être faits dans les règles de l'art par un professionnel reconnu et dûment assuré. Donc à effectuer par l'entreprise qui a réalisé la toiture, ceci afin de conserver la garantie décennale. Ces accords devront impérativement être transmis au syndic avant tout engagement des travaux. De plus les frais supplémentaires éventuels générés par cette fenêtre lors d'une future éventuelle intervention en toiture seront bien entendu à la charge de Mr et Mme CARRE Christian.

Abstentions : 0

Vote Contre : 102/tantième Mme SAVARY claude

Vote Pour : 7083/tantième

TOTAL : 7185

10 50  
BD  
11/1

**La 23° résolution est accordée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**La 24° résolution :** Autorisation à donner à Mr DEZON Nicolas de créer une terrasse (Béton + carrelage) sur son jardin privatif sur une surface inférieure à 10 M<sup>2</sup>. (Majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965).

L'assemblée donne son accord à Mr DEZON Nicolas pour la création d'une terrasse (Béton + carrelage) sur son jardin privatif sur une surface inférieure à 10 M<sup>2</sup> à ses frais et sous son entière responsabilité présente et à venir. Cet accord assortit de l'obligation qui est faite à Mr DEZON Nicolas d'obtenir tous les accords administratifs et techniques pour l'exécution de ces travaux qui devront être faits dans les règles de l'art par un professionnel reconnu et dûment assuré.

Ces accords devront impérativement être transmis au syndic avant tout engagement des travaux. De plus les frais supplémentaires éventuels générés par cette terrasse lors d'une future éventuelle intervention sur la copropriété seront bien entendu à la charge de Mr DEZON Nicolas.

Abstentions : 0  
TOTAL : 7185

**La 24° résolution est votée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**La 25° résolution :** Clauses relatives aux charges individuelles. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée met en suspens cette résolution et demande des explications et des renseignements concernant la 25° résolution.

**La 25° résolution est en suspens à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**La 26° résolution :** Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

- ❖ Demande devis pour peinture bandeau balcon
- ❖ Voir accès handicapés.
- ❖ Création d'un site Web

La séance, où chacun a pu s'exprimer, s'est terminée dans une ambiance détendue.

**La séance est levée à 21H00**

Le conseil syndical se réunissant après l'AG a élu en son sein Jacky Oudinet, Président et Michel Courtecuisse, Vice-président.

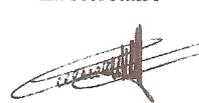
**Le Président de Séance**



**Les Scrutateurs**



**La secrétaire**



**LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE**

«Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale».

SR  
BD  
11/1