

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

www.damiers-ancecy.fr
contact@damiers-ancecy.fr

04 50 33 01 20

2, rue du Lao
74000 ANNECY



SAS au capital de 13 310 €
SIRET 509 757 233 00010
N° TVA intracommunautaire
FR72502757233
Code APE 6832A
Adhérent de la caisse de garantie GFC
58, rue Général Farris
38100 Grenoble
N° carte professionnelle CPI
7401 2016 000 012 976
Déclaré par la CCI de Haute Savoie.

Ancecy, le

Copropriété : 1290
VILLA NOVA
4 avenue des regains
à SEYNOD

PROCÈS VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE DU MARDI 19 JANVIER 2021 à 09 H 30

Sur convocation de leur Syndic, les propriétaires de l'ensemble immobilier VILLA NOVA à SEYNOD, se sont réunis en Assemblée Générale le mardi 19 janvier 2021 à 09 H 30 à AGENCE DES DAMIERS, SANS PRESENCE PHYSIQUE VOTE PAR CORRESPONDANCE à ANNECY.

Les copropriétaires présents et représentés totalisaient 4 116 /10 000 tantièmes.
(cf. Liste des copropriétaires présents, représentés et absents en ANNEXE 1)

Etaient Présents :
24 copropriétaire(s) soit 4 116 /10 000 tantièmes

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

Etaient Absents :
44 copropriétaire(s) soit 5 884 /10 000 tantièmes

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

MA
YHP
MA
Paraphe

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 : M. [REDACTED]

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : 2 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 323 tantièmes
[REDACTED]

Vote Pour : 22 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 3793/3793 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 : M. [REDACTED]
[REDACTED]

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : 1 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 136 tantièmes

FAVARON Julien (136)

Vote Pour : 23 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 3980/3980 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 : 1 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 136 tantièmes

FAVARON Julien (136)

Vote Pour : 23 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 3980/3980 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 01/10/2019 arrêté au 30/09/2020, comptes adressés à chaque copropriétaire sans réserve, pour un montant de 80 270,89 €.

Pour mémoire, le budget voté était de 88 843€ pour l'exercice 2019/2020 et les dépenses de l'exercice 2018/2019 s'élevait à 84 555,13€.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : 3 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 539 tantièmes

Vote Pour : 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 3577/3577 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 01/10/2019 au 30/09/2020.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : 2 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 422 tantièmes

Vote Pour : 22 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 3694/3694 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.

Désignation de DAMIERS ANNECY en qualité de Syndic, et approbation du contrat de mandat pour une durée de 18 mois, en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10.07.65.

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

Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne l'agence DAMIERS ANNECY en qualité de syndic, représentée par son Gérant, Titulaire de la Carte Professionnelle de Gestion Immobilière N° 7401 2016 000 012 376, délivrée par la CCI

DGP.  MA
P.  Paraphe

de Haute Savoie - Garantie financière assurée par la Caisse de Garantie GFC, Groupement Français de Caution, dont le siège est situé 58 rue Général Ferrié à GRENOBLE.

Le Syndic est nommé pour une durée de 15 mois qui commencera le 19/01/2021 pour se terminer au plus tard le 31/03/2022.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le contrat de Syndic joint à la convocation de la présente Assemblée qu'elle accepte en l'état.

- mandate le Président de Séance, pour ratifier dans les formes le contrat de Syndic,
- mandate le syndic pour ouvrir un compte bancaire séparé au nom du Syndicat des copropriétaires conformément à la loi ALUR.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : 1 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 222/10000 tantièmes

Abstention : Néant

Vote Pour : 23 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 3894/10000 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Information :

sera votre interlocuteur(rice) dans le cadre de la gestion de votre copropriété.

Notre Cabinet se tient à la disposition de chaque copropriétaire afin de présenter les éléments comptables, administratifs ou techniques que vous pourriez souhaiter, et ceci sur simple rendez-vous avant l'Assemblée Générale afin de faciliter son déroulement.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : 1 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 222/4116 tantièmes

Abstention : Néant

Vote Pour : 23 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 3894/4116 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

POINT N° 7.

Approbation du budget prévisionnel fixé à la somme de 92 902€ pour l'exercice 2021/2022.

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 2021/2022, arrêté à la somme de 92 902 €.

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. Elles seront exigibles au 01/10/2021 - 01/01/2022 - 01/04/2022 - 01/07/2022.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : 3 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 515/3980 tantièmes

Abstention : 1 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 136 tantièmes

Vote Pour : 20 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 3465/3980 tantièmes

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

POINT N° 8.

Désignation du Conseil Syndical.

Votes multiples (sous résolutions) de la loi du 10 juillet 1965

Résolution :

L'Assemblée Générale élit en tant que membre du Conseil Syndical pour une durée de 14 mois soit jusqu'à la prochaine Assemblée Générale :

Il est procédé à un vote par membre.

POINT N° 8.1

Il est procédé à un vote pour l'élection de : [REDACTED]

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

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : Néant

Vote Pour : 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 4116/10000 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : Néant

Vote Pour : 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 4116/4116 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

POINT N° 8.2

Il est procédé à un vote pour l'élection de : [REDACTED]

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

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : 1 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 111 tantièmes
EMONET-KER Caroline (111)

Vote Pour : 23 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 4005/10000 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : 1 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 111 tantièmes

Vote Pour : 23 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 4005/4005 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

POINT N° 8.3

Il est procédé à un vote pour l'élection de :

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

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : Néant

Vote Pour : 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 4116/10000 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : Néant

Vote Pour : 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 4116/4116 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

POINT N° 8.4

Il est procédé à un vote pour l'élection de : M

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

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : Néant

Vote Pour : 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 4116/10000 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : Néant

Vote Pour : 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 4116/4116 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

J.P. O.A.

POINT N° 8.5

Il est procédé à un vote pour l'élection de : M. [REDACTED]

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

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : 1 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 187 tantièmes
DAL MORO Pierre (187)

Vote Pour : 23 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 3929/10000 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : 1 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 187 tantièmes
DAL MORO Pierre (187)

Vote Pour : 23 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 3929/3929 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

POINT N° 8.6

Il est procédé à un vote pour l'élection de : M. [REDACTED]

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

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : Néant

Vote Pour : 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 4116/10000 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : Néant

Vote Pour : 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 4116/4116 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

Signature

Signature

Signature

POINT N° 9.

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 prévisionnel, 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 égal à 5% du budget prévisionnel soit 4 518,50 €.
- Les appels de fonds sont fixés au : 01/04/2021 et 01/07/2021.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : 2 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 143 tantièmes

Vote Pour : 22 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 3973/10000 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : 2 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 143 tantièmes

Vote Pour : 22 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 3973/3973 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

POINT N° 10.

Remboursement des appels de fonds spéciaux pour travaux appelés et non réalisés.

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

Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de procéder au remboursement appels de fonds spéciaux pour travaux appelés et non réalisés (travaux votés lors de l'AG du 29 janvier 2019 - résolution n° 14 - aménagement du renforcement) s'élevant actuellement à 2 070 € et mandate le Syndic pour adresser l'appel de fonds créditeur en date du 01/04/2021 en charges communes générales.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : 1 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 106/4116 tantièmes
BIRICIK Turkan (106)

Abstention : Néant

Vote Pour : 23 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 68 totalisant 4010/4116 tantièmes

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

POINT N° 11.

Information sur nos offres exclusives

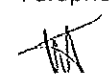
Cette résolution est étudiée sans vote de la loi du 10 juillet 1965

Résolution :

Tous nos clients copropriétaires et leur proches venant de leur part, bénéficient d'offres exclusives pour toute la durée du présent mandat de syndic :

- Vente : 500 € TTC offerts pour tout bien vendu par nos soins dans le cadre d'un mandat confiance. (hors garage)
- Gestion Locative : un an d'honoraires de gestion offert pour tout nouveau mandat de gestion locative confié à notre agence.

Voir conditions en agence ou sur notre site (onglet " mon compte "). Offre non cumulable avec toute autre remise ou promotion réservée ou non aux clients.



FORUM DE DISCUSSION

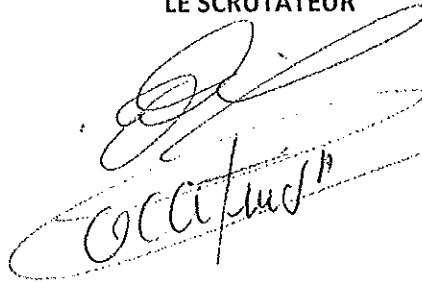
(Suivant les dispositions de l'article 8 du Décret du 27 Mars 2004, l'Assemblée Générale peut examiner sans effet décisive toute question inscrite à l'ordre du jour de ce point).

Ceci étant précisé, la Séance est levée à 10 H 26.

LE PRESIDENT DE SEANCE

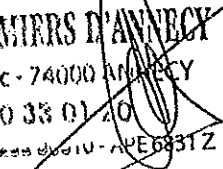


LE SCRUTATEUR



LE SECRETAIRE

SAS LES DAMIERS D'ANNECY
2 rue du Lac - 74000 ANNECY
04 50 38 01 20
SIRET 509 787 200 0010 - APE 6831 Z




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 modifié par la loi Elan du 23 novembre 2018

Alinéa 2, « 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. 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. »

Extrait de l'article 32-1 du code de procédure civile :

« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10.000 €, sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être réclamés »



ANNEXE 1

VILLA NOVA à SEYNOD

Liste de présence – Assemblée Générale du mardi 19 janvier 2021

Attention : les personnes arrivées en cours d'assemblée générale et n'ayant donc pas pris part aux premiers votes, sont considérées comme absentes dans cette liste afin de garantir les voies de recours.

Présents :

Représentés :

Mesdames Messieurs

Absents :

TOTAL	NOMBRE	TANTIEMES
Présents	24	4116
Représentés	0	0
Présents + Représentés	24	4116
Absents	44	5884
Total	68	10000

