

Bien chez soi !

RESIDENCE 18 RUE CLAUDE DRIVON - 42800 RIVE DE GIER

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE Du jeudi 15 décembre 2022



Citya Montchalain

32 Place de la Liberté 42400 Saint-Chamond - Tél. 04 77 22 13 99 - st_chamond.contact@citya.com

Éts secondaire du 2 rue de la République 42000 Saint-Étienne - SARL au capital de 2 836 896 € - RCS Saint-Étienne 345399562
Carte professionnelle N° 42022017000017235 délivrée par la CCI Lyon Métropole Saint-Étienne Roanne
Garantie financière : GALIAN - 89 rue La Boétie 75008 Paris - N° ORIAS 14 002 599



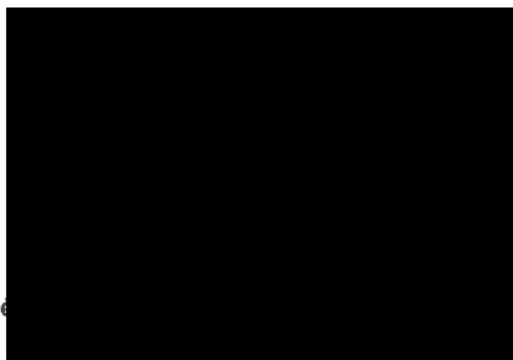
CityaQualité
05 61 12 92 16
qualite@citya.com



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :



Né

Le jeudi 15 décembre 2022 à 17h00, les copropriétaires de la résidence 18 RUE CLAUDE DRIVON - 42800 RIVE DE GIER se sont réunis **SALLE DE REUNION, CHEZ SCI CLARARD & SINET, 18 RUE CLAUDE DRIVON, 42800 RIVE DE GIER** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic CITYA NOVA, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA NOVA** est représenté par **IMBERT MAXENCE**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **2 copropriétaires sur 4** sont présents ou valablement représentés et représentent **673 tantièmes / 1000 tantièmes**.

S.C.I CLARARD SINET (368) - Association MAIRIE DE RIVE DE GIER (305) -

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

représentant 327 tantièmes / 1000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants 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 : S.C.I CLARARD SINET.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 673 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 673 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 673 tantièmes / 673 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 673 tantièmes / 673 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 : Association MAIRIE DE RIVE DE GIER.

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 / 673 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 673 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 673 tantièmes / 673 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 673 tantièmes / 673 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/07/2021 au 30/06/2022.

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/07/2021 au 30/06/2022.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/07/2021 au 30/06/2022 (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 01/07/2021 au 30/06/2022, 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 5636.99 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 673 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 673 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 673 tantièmes / 673 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 673 tantièmes / 673 tantièmes.**

RESOLUTION N°05: Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N du 01/07/2021 au 30/06/2022. Article 24

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N arrêté au 30/06/2022.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 673 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 673 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 673 tantièmes / 673 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 673 tantièmes / 673 tantièmes.**

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/07/2023 au 30/06/2024. 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 01/07/2023 et finissant le 30/06/2024 arrêté à la somme de 6545.00 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 / 673 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 673 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 673 tantièmes / 673 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 673 tantièmes / 673 tantièmes.**

RESOLUTION N°07: Vote d'un appel de fonds en comblement de trésorerie d'un montant de 2085.35€ eu égard à la dette de [REDACTED] Article 24

À ce jour, le montant de la dette est de 4164,47 EUROS soit presque 65% du budget annuel de la copropriété.

Il sera procédé à un appel de fonds de 50% de la somme due, soit 2085.35 EUROS.

Le syndic va procéder aux appels de fonds suivants :

- 50% de cette somme le 1er janvier 2023.
- 50% le solde le 1er avril 2023.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 673 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 673 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 673 tantièmes / 673 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 673 tantièmes / 673 tantièmes.**

RESOLUTION N°08: Autorisation à donner au syndic à l'effet de procéder à la saisie immobilière des lots de M. DELEAGE Alexandre pour la mise en vente aux enchères publiques. Article 24

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de [REDACTED] propriétaire des lots n° 2, 13, 14, 15 et 17 (détaillez la procédure déjà engagée), débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires à la date du 01/10/2022, de la somme de 4.164,47 euros, l'assemblée générale décide de faire vendre ledit bien aux enchères publiques.

À cet effet, l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière des lots n° 2, 13, 14, 15 et 17 appartenant à M. DELEAGE Alexandre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 673 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 673 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 673 tantièmes / 673 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 673 tantièmes / 673 tantièmes.**

RESOLUTION N°09: Fixation de la mise à prix. Article 24

L'assemblée générale prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix qu'il décide de fixer à 10.000.00 EUROS.

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

- procéder aux appels de fonds nécessaires pour couvrir le paiement du prix, augmenté des frais et honoraires.
- rechercher un acquéreur pour ledit bien au prix de 15 000.00 EUROS, ses honoraires étant fixé pour cette mission à 10% TTC du prix de vente.
- faire procéder, par toute voie de droit, à l'expulsion de tout occupant.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 673 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 673 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 673 tantièmes / 673 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 673 tantièmes / 673 tantièmes.**

RESOLUTION N°10: 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 36€ TTC.

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 1er janvier 2023.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 673 tantièmes.

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 673 tantièmes / 673 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 673

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 673 tantièmes / 673 tantièmes.**

RESOLUTION N°11: 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 / 673 tantièmes.

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 673 tantièmes / 673 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 673

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 673 tantièmes / 673 tantièmes.**

RESOLUTION N°12: 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 :

- régulariser le devis transmis ce soir lors de l'assemblée générale

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, 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.

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 judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

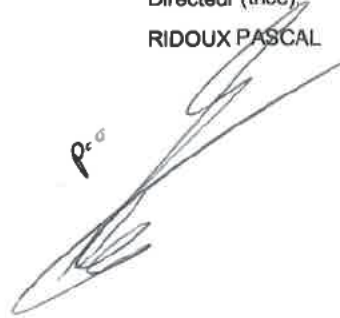
Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,



CITYA NOVA
Directeur (trice),
RIDOUX PASCAL

P^o



Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,



CITYA NOVA
Gestionnaire Copropriété,
IMBERT MAXENCE



