



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

www.partenariat-immo.fr
contact@partenariat-immo.fr

04 76 87 21 66
Fax : 04 76 46 17 07
3, rue André Maginot
38000 GRENOBLE

Immobilier Lakane
SARL au capital de 77 790 €
Siret 447 662 004 00020
N° TVA intracommunautaire
FR 20447562504
Cotis APPI 09312
Adhérent de la chambre de garantie CFC
38, rue Général Foch
38100 Grenoble
Carte Professionnelle gestion
transaction n° 2063 délivrée
par la Préfecture de l'Isère.

PROCES VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE DU JEUDI 24 JANVIER 2019 à 18 H 00

de l'ensemble immobilier :

RACHAIS
17 Chemin des Acacias

à MEYLAN

Sur convocation de leur Syndic, les propriétaires de l'ensemble immobilier RACHAIS à MEYLAN, se sont réunis en Assemblée Générale le Jeudi 24 Janvier 2019 à 18 H 00 à Salle AUDIOVISUELLE MI-PLAINE, 12 bis rue des Aiguinards à MEYLAN.

Les copropriétaires présents et représentés totalisaient 6 466 / 10 000 tantièmes.
(cf. Liste des copropriétaires présents, représentés et absents en ANNEXE 1)

Etaient Présents : 24 copropriétaire(s) soit 4 687 / 10 000 tantièmes

Etaient Représentés : 9 copropriétaire(s) soit 1 779 / 10 000 tantièmes

Etaient Absents : 22 copropriétaire(s) soit 3 534 / 10 000 tantièmes

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

POINT N° 1

Ordre du Jour :

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 DUMAS

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : Néant

Vote Pour : 33 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 6466/6466 tantièmes

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

POINT N° 2

Ordre du Jour :

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 :
L'assemblée générale décide de ne pas en nommer

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : Néant

Vote Pour : 33 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 6466/6466 tantièmes

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

POINT N° 3

Ordre du Jour :

Election du Secrétaire.

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

Résolution :

L'Assemblée Générale mandate le Syndic, Caroline BRUNO pour assurer les fonctions de Secrétaire de séance.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : Néant

Vote Pour : 33 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 6466/6466 tantièmes

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

POINT N° 4

Ordre du Jour :

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 01/10/2017 arrêté au 30/09/2018, comptes adressés à chaque copropriétaire sans réserve, pour un montant de 62 208,86 €.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : Néant

Vote Pour : 33 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 6466/6466 tantièmes

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

POINT N° 5

Ordre du Jour :

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 01/10/2017 au 30/09/2018.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 1258/6466 tantièmes

CALLEN Olivier (235) représentant DISSART Jean-Christophe (198)

MICHENEAU Michel (210) représentant BARBE Geneviève (202) - FAVRE-NICOLIN Martine (198) - GEYNET Maurice (215)

Abstention : Néant

Vote Pour : 27 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 5208/6466 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est ADOPTEE 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

Ordre du Jour :

Approbation du budget prévisionnel fixé à la somme de 61 000 € pour l'exercice 2019/2020.

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 2019/2020., arrêté à la somme de 61 000 €.

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 01/01 - 01/04 - 01/07 - 01/10.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : Néant

Vote Pour : 33 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 6466/6466 tantièmes

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

POINT N° 7

Ordre du Jour :

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 18 mois soit jusqu'à la prochaine Assemblée Générale :

Il est procédé à un vote par membre.

Historique : CALLEN - BENISTRAND - BERTRAND - CANOVA - JOUVEAU - DUMAS- GURNAUD

POINT N° 7.1

Ordre du Jour :

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

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

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : Néant

Vote Pour : 33 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 6466/10000 tantièmes

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

POINT N° 7.2

Ordre du Jour :

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

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

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : Néant

Vote Pour : 33 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 6466/10000 tantièmes

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

POINT N° 7.3

Ordre du Jour :

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

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

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : Néant

Vote Pour : 33 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 6466/10000 tantièmes

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

POINT N° 7.4

Ordre du Jour :

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

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

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant
Abstention : Néant
Vote Pour : 33 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 6466/10000 tantièmes

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

POINT N° 7.5

Ordre du Jour :
Il est procédé à un vote pour l'élection de : MME JOUVEAU

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

Il est procédé à un vote :
Vote Contre : Néant
Abstention : Néant
Vote Pour : 33 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 6466/10000 tantièmes

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

POINT N° 7.6

Ordre du Jour :
Il est procédé à un vote pour l'élection de : MME DUMAS

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

Il est procédé à un vote :
Vote Contre : Néant
Abstention : Néant
Vote Pour : 33 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 6466/10000 tantièmes

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

POINT N° 8

Ordre du Jour :
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~~ ^{sera au max de} 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 ~~supérieur~~ à 5% soit 3 000€ correspondant à 5 % du budget prévisionnel.

Il est procédé à un vote :
Vote Contre : Néant
Abstention : Néant
Vote Pour : 33 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 6466/10000 tantièmes

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

Il est demandé que de convocation de la prochaine AG la destination du fond soit précisée.

POINT N° 9

Ordre du Jour :

Information sur l'envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales.

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

Résolution :

Le décret du 21/10/15 vous permet de recevoir vos convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales par lettre recommandée électronique. Si vous souhaitez bénéficier de cette possibilité, vous devrez, le jour de l'Assemblée Générale, remplir un formulaire d'adhésion et le remettre à votre gestionnaire afin que votre accord soit notifié au procès verbal.

MME DUMAS
MR CANOVA
MR MR MICHENEAU
MME BOUCHET
MR SENATEUR
MR MEUNIER
MME TAMAS
MR DUGAST
MR BERTRAND
MME BAZIN
MME ZANI
MR LEGRAND
MR VERDET
MME JOUVEAU
MME CARROT

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : Néant

Vote Pour : Néant

POINT N° 10

Ordre du Jour :

Création d'un fond de réserve d'un montant de 21 000€;

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

Résolution :

Création d'un fond de réserve afin d'appréhender le départ à la retraite du gardien (prime + cotisations sur la prime).

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : 33 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 6466/10000 tantièmes

Abstention : Néant

Vote Pour : Néant

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

POINT N° 11

Ordre du Jour :

Point d'information sur l'affaire "SCI les Acacias"

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

l'AG regrette l'absence de l'avocat M^e Royvet chargé de défendre la copropriété contre la SCI les Acacias

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : Néant
Vote Pour : Néant

POINT N° 12

Ordre du Jour :

Mise en place d'une barrière levante au niveau du parking.

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

POINT N° 12.1

Ordre du Jour :

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 de pour un montant maximum de € TTC par l'entreprise,
- mandate le Syndic pour procéder aux appels de provisions spéciales nécessaires selon les modalités suivantes :

Date(s) d'exigibilité :

Clé de Répartition :

Les travaux seront commandés pour être réalisés en :

Devis + simulation de quote-part :

- SES : 6590,10€ TTC + télécommande à l'unité à 34,56€ TTC
- ASAP : 7 920€ TTC + télécommande à l'unité à 28,60€ TTC

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : 33 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 6466/10000 tantièmes

Abstention : Néant

Vote Pour : Néant

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

POINT N° 12.2

Ordre du Jour :

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 € TTC, représentant % TTC du montant des travaux,
- mandate le Syndic pour procéder aux appels de provisions spéciales nécessaires selon les modalités suivantes :

Date(s) d'exigibilité :

Clé de Répartition :

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : 33 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 6466/10000 tantièmes

Abstention : Néant

Vote Pour : Néant

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

POINT N° 13

Ordre du Jour :

Avance de la dette du copropriétaire défaillant de la SCI "les Acacias" pour un montant de 4336,95€ TTC.

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

Résolution :

Cette somme sera restituée lors de la clôture de la procédure de recouvrement des charges
L'appel de provisions appel de la dette sera appelé le 01/02/2019.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : 3 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 623/10000 tantièmes
BOUCHET Patricia (211)
DUMAS Jean (211) représentant MILANI Joseph (201)

Abstention : Néant

Vote Pour : 30 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 5843/10000 tantièmes

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

POINT N° 14

Ordre du Jour :

Elagage des arbres de la copropriété

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

Résolution :

L'assemblée générale après avoir statué décide de provisionner sous forme d'appel travaux l'élagage des arbres pour un montant de 2000 euros TTC.

Les fonds seront appelés le 01/09/2019

Clé: commune

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : Néant

Abstention : Néant

Vote Pour : 33 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 55 totalisant 6466/10000 tantièmes

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

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).

- les tronçons de canalisation des eaux usées seront changés chez M^{rs} Login Buhl, Gribaud, M^r Dugast et dans le garage Steding (+ robinet du sous-sol du 17 ?)

Ceci étant précisé, la Séance est levée à 20 H 28.

- Il est rappelé qu'aucun solide ne doit être évacué dans les canalisations
- Pour réduire la facture d'électricité du 17, l'achat de LED est envisagé -

LE PRESIDENT DE SEANCE

M^{re} DUMAS Florence

LE SCRUTATEUR

LE SECRETAIRE

[Signature]

[Signature]

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".

RACHAIS à MEYLAN

Liste de présence – Assemblée Générale du Jeudi 24 Janvier 2019

Présents :

Mesdames Messieurs BAZIN Pasquale (168) - BENISTRAND Minerve (198) - BERTRAND Charlotte - Olivier (168) - BOUCHET Patricia (211) - CALLEN Olivier (235) - CANOVA Gérard (176) - CARROT Christine (211) - CASTELNOVO France (205) - DUGAST Sébastien (211) - DUMAS Jean (211) - GUICHERD Nelly (168) - GURNAUD Marie-Noëlle (168) - JACQUEMIER Claude (211) - JOUVEAU Marie-Thérèse (211) - LEGRAND Guillaume (201) - LUGINBUHL Annie (201) - MEUNIER Jean-Claude (205) - MICHENEAU Michel (210) - ORTOLANI Serge (176) - ORTOLANI Serge (168) - SENATEUR Jean-Pierre (210) - TAMAS Katalin (198) - VERDET OU SACCHI Jean Ou Carla (168) - ZANI Corinne (198)

Représentés :

Mesdames Messieurs BAZIN Pasquale représentant BERARDI DEMONCHY Brice (198)
CALLEN Olivier représentant DISSART Jean-Christophe (198)
CARROT Christine représentant GRIBAUDO Odile (201)
DUMAS Jean représentant MILANI Joseph (201) - UN TOIT POUR TOUS (168)
JOUVEAU Marie-Thérèse représentant ZIRPHILE Janine (198)
MICHENEAU Michel représentant BARBE Geneviève (202) - FAVRE-NICOLIN Martine (198) - GEYNET Maurice (215)

Absents :

Mesdames Messieurs BAUNEZ Solène (172) - CAUMEL Thierry (180) - CAUMEL Thierry (4) - CHABIRAND Claudine (206) - COSTA SALVATORE (235) - DI GASPERO Roger (206) - FRULLONE-PUGEAT Françoise (198) - GIRARD Michel (176) - HERMIDA Pierre (206) - JAMBON Médéric (4) - LEFEVRE Jean-Marie (235) - LES ACACIAS (201) - MONTARGES Odile (168) - MOUMNEH Alain (235) - PERRIER Gérard (4) - PHILIBERT Maurice (206) - PRAT Elsa (168) - SCHAUNER Isabelle (176) - SCHERDING François (4) - TONNEL Alain (168) - VIVET Philippe (176) - WIKI/FAVRE Thomas (206)

TOTAL	NOMBRE	TANTIEMES
Présents	24	4687
Représentés	9	1779
Présents + Représentés	33	6466
Absents	22	3534
Total	55	10000