

Copropriété : **Le RACHAIS**
17,19,21 Chemin des Acacias et
51 chemin de la Revirée , à Meylan

PROCÈS VERBAL

de l'AG du 7 juin 2023

Sur convocation du Conseil Syndical des copropriétaires, les propriétaires de l'ensemble immobilier LE RACHAIS à MEYLAN, se sont réunis en Assemblée Générale le 7 juin 2023 de 18 H 00 à 20H10 en Salle Audio visuelle Mi-Plaine, 12 bis rue des Ayguinards à Meylan.

Présents :

ARNAUD (198), BOUCHET (211), CANOVA (176) , CARROT (211), CHANAL (201), COSTA (235), DUGAST (211), DUMAS (211), FAVRE-NICOLIN (198), GEYNET (215), GUICHERD (168), GURNAUD (168), JACQUEMIER (211), LEFEVRE (235), MICHENEAU (210), PHILIBERT (206), SCHERDING (4), VERDET -SACHI (168).

Absents : ACHG (201), CAUMEL et CAUMEL (4 + 180), CHABIRAND (206), GAGNE (4), HERMIDA (206), JAMBON (4), MEUNIER (205), TONNEL (168), VIVET (176).

Sont présents : 18 copropriétaires/ 55 , ayant 3437 /10 000 tantièmes

Sont représentés : 27 copropriétaire(s) totalisant 5209 /10 000 tantièmes

Sont absents : 10 copropriétaires totalisant 1354 / 10 000 tantièmes

Les **45** copropriétaires **présents et représentés** totalisent **8646** tantièmes /10 000.

La majorité absolue étant atteinte (art 25), l'Assemblée peut valablement délibérer.

Cf liste d'émargement annexée à l'original du présent procès-verbal en annexe 1
+ répartition des mandat en Annexe 2.

POINT 1 : Election du Président de Séance.

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

Résolution :

L'Assemblée Générale, vu que Mme Dumas se propose pour ce service alors que personne ne le brigue , nomme Mme Dumas, Présidente de Séance.

Il est procédé à un **vote** :

Contre : 0 ; **Abstention** : 0

Pour : **45** copropriétaires présents ou représentés sur **55** totalisant 8646 tantièmes/10 000

Cette résolution est donc ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés, dans les conditions de majorité de l'article 24 et 25 de la loi du 10/07/1965..

POINT 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 de la responsabilité d'un scrutateur de séance, nomme deux volontaires à cette même fonction : Mme BOUCHET et M. CHANAL.

Il est procédé à leur élection , tour à tour : **vote pour chacun**

Contre : 0 ; Abstention : 0

Pour : 45 copropriétaires présents ou représentés sur 55 totalisant 8646 tantièmes/ 10 000

Cette résolution est donc adoptée à l'unanimité, à la majorité de l'article 24.

POINT 3 : Election du secrétaire de séance

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

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne M.CANOVA comme Secrétaire de séance.

Il est procédé à un **vote** :

Contre : 0 ; Abstention : 0

Pour : 45 copropriétaires présents ou représentés sur 55 totalisant 8646 tantièmes/10 000

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité dans les conditions de majorité de l'art 24

POINT 4 : Rapport de la Présidente du conseil syndical :

sans vote- Voir le rapport en annexe 3 –

Madame Dumas, au nom du Conseil Syndical (CS), explique le rôle du CS et du syndic et précise le grave dysfonctionnement qui a conduit le CS à convoquer cette AG pour lui proposer de désigner un nouveau syndic.

Point 5 : Décision de changer de syndic

Vote à la majorité absolue de tous les copropriétaires (art 25)

Résolution :

Vu que le syndic FONCIA a gravement manqué à l'exécution de son contrat de syndic, contrat signé le 24 mars 2021 avec AGDA Immo-Chartreuse pour 30 mois et repris en l'état par FONCIA Immo Chartreuse- Foncière Etoile, le 24 mars 2022,

Vu que ce syndic n'a pas encore rendu compte de l'état des dépenses et des finances de notre syndicat, 8 mois ½ après l'expiration de l'exercice comptable annuel, alors que la loi du 10 juillet 1965 impose un délai maximal de 6 mois,

et vu que , par nos multiples courriels et par nos 3 lettres RAR de mise en demeure au syndic et restés sans réponse, le syndic a été averti de nos réclamations, de nos plaintes et de notre intention de le révoquer lors de la présente AG,

l'Assemblée Générale décide de changer de syndic.

Il est procédé au vote :

Contre : 0 ; Abstention : LEDOUX (235)

Pour : 44 copropriétaires présents ou représentés sur 55 totalisant **8411 tantièmes/10 000.**

Par conséquent, l'Assemblée Générale adopte la résolution à la majorité selon l'art. 25 . La désignation d'un nouveau syndic révoque automatiquement, ce soir à minuit, le syndic FONCIA immo Chartreuse- Foncière Etoile.

POINT 6 : Désignation du nouveau syndic :

Majorité des voix de tous les copropriétaires selon l'article 25 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965

L'assemblée Générale reçoit successivement les 2 candidats-syndics et le candidat prestataire de service dont les contrats ont été retenus par le Conseil Syndical. Elle les écoute et les questionne. Ensuite il est procédé aux 3 votes successifs. Le candidat qui aura recueilli le plus de tantièmes sera retenu, pourvu qu'il ait la majorité absolue des 10 000 du syndicat.

Résolution désignant un 1^{er} syndic professionnel présenté :

Après avoir dialogué avec Mme Rose, gestionnaire de l'agence SQUARE HABITAT et après avoir délibéré, l'Assemblée Générale désigne Square Habitat, sis 41 rue du Bourgamon à St Martin d'Hères, en qualité de syndic qui prendra ses fonctions dès le 8 juin 2023 et pour une durée de 18 mois maximum.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion de ce syndic professionnel sont définis dans le contrat de syndic qui a été joint à la convocation de la présente AG, compte tenu des modifications suivantes :

- § 7.2.7 : Rémunération pour la reprise de la comptabilité : 500 euros maximum
- §7-1.3 : organisation de deux réunions avec le conseil syndical de 2 heures/ an entre 9 H et 20 H.

Il est procédé à l'élection de **SQUARE HABITAT :**

Votent contre : 407 tantièmes : COSTA (235), GUICHERD (168) et SCHERDING (4)

Abstention : LEDOUX (235)

Vote Pour : 41 copropriétaires présents ou représentés sur 55 totalisant **8004 tantièmes**

Résolution désignant l' autre syndic professionnel présenté :

Après avoir dialogué avec M.Calzavera, Directeur adjoint de l'agence ORALIA Gignoux Lemaire et après avoir délibéré, l'Assemblée Générale désigne ORALIA Gignoux Lemaire, sis 2 rue Alexandre 1^{er} de Yougoslavie à Grenoble, en qualité de syndic qui prendra ses fonctions dès le 8 juin 2023 et pour une durée de 1 an.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion de ce syndic professionnel sont définis dans le contrat de syndic qui a été joint à la convocation de l'AG.

La majorité de tous les copropriétaires accepte ce contrat.

Il est procédé à l'élection de **ORALIA GIGNOUX LEMAIRE** :

Votent Pour : COSTA (235) et Mme GUICHERD (168) totalisant **403** tantièmes / 10 000.

Abstention : LEDOUX (235)

Contre : les **42** autres copropriétaires présents ou représentés/ 55 totalisant **8008** tantièmes

Résolution concernant l'adoption du mode de syndicat coopératif bénévole assisté de la société MATERA présentée.

Après avoir dialogué avec M. JC Vaissié représentant la société MATERA prestataire de service administratif, comptable et juridique à distance, et après avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide d'adopter le mode du syndicat coopératif bénévole à compter du 8 juin 2023 et de **souscrire à l'offre standard de la société MATERA**, au prix renégocié avant AG de 3 884 € TTC + 500 € pour la reprise de la comptabilité. A ce tarif, la majorité de tous les copropriétaires accepte ce devis.

Il est procédé au **vote de cette solution** :

Vote Contre : ARNAUD (198), BARBE(202), BAUNEZ (168), BAZIN (168), BERTRAND (168), BOUCHET (211), CANOVA (176), CARROT (211) , CHANAL (201), COSTA (235), DISSART (198) , DUGAST (211) , FAVRE-NICOLIN (198), GEYNET (215), GIRARD (176), GRIBAUDO (201), GUICHERD (168), GURNAUD (168), JACQUEMIER (211), GEREYS (198), LEFEVRE (235), LUGINBUHL (201), MICHENEAU (210), PHILIBERT (206), PRAT (168), TAMAS (198), UN TOIT pour TOUS (168), VERDET-SACHI (168), WIKI (206), ZANI (198) totalisant **5840** tantièmes

Abstention : LEDOUX (235)

Pour : 15 copropriétaires présents ou représentés/ 55 totalisant **2571** tantièmes/ 10 000.

Conclusion de ces 3 votes : Les 2 dernières résolutions n'ont pas obtenues la majorité des voix, selon l'article 25.

l'Assemblée Générale a élu, à la majorité de tous les copropriétaires du syndicat (art 25) , la société **SQUARE HABITAT comme nouveau syndic**, pour 18 mois, à compter du 8 juin 2023, et pour 18 mois maximum, selon le contrat présenté,

Rémunération forfaitaire annuelle de 6500 €

Adresse : 41 rue du Bourgamon à Saint Martin d'Hères.

Cette SAS de Gestion Immobilière est immatriculée au RCS de Romans sous le n° 378 336 143 . N° individuel d'identification à la TVA I : FR92378336143

Carte professionnelle Transaction Gestion Syndic 2601 2017 000 019 455 (Drôme)

Garantie financière Transaction et Gestion : CAMCA 53 rue de la Boétie 75 008 Paris

- L'Assemblée Générale mandate le Conseil syndical pour ratifier le contrat modifié.
- Elle mandate aussi le syndic pour ouvrir un compte bancaire séparé au nom du Syndicat des copropriétaires, conformément à la loi ALLUL.

POINT 7 : Désignation des membres du Conseil Syndical

Votes multiples(sous résolutions) selon l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965

Résolution :

Résolution : L'Assemblée Générale élit en qualité de membres du Conseil Syndical et pour une durée allant jusqu'à la prochaine Assemblée Générale,

- les 6 sortants qui se représentent : Mmes BOUCHET, DUMAS, GURNAUD, FAVRE- NICOLIN, et Messieurs CANOVA et COSTA,
- les 3 nouveaux candidats : Messieurs VERDET, STCHYPIOR et WIKI
- et M. MICHENEAU (qui se présente in extremis).

Il est procédé à trois votes successivement :

Tous les candidats sont élus à l'unanimité moins la voix (235 tantièmes) de Mme LEDOUX.

En vertu de quoi l'Assemblée Générale approuve cette résolution dans les conditions de la majorité de l'article 25. Le conseil syndical est donc fort de 10 membres.

POINT 9 : Décision à prendre concernant le nouveau contrat de gaz naturel de la loge.

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

Résolution :

Du fait de la fin du tarif réglementé de l'énergie au 30 juin 2023 et selon l'article 63 de la loi 219 1147 du 8 / 11/ 2019 relative à l'énergie et au climat, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, mandate le Conseil Syndical pour choisir, pour la loge et d'ici à la fin de ce mois, un fournisseur de gaz et son contrat.

Ce contrat étant résiliable à tout moment et sans frais, l'AG autorise le CS à changer de contrat , voire aussi de fournisseur, en cours d'année, selon l'évolution de l'offre du marché, afin de minimiser la dépense.

Il est procédé à **un vote** :

Contre : 0 ; Abstention : LEDOUX

Pour : 8411 tantièmes/ 8646

En vertu de quoi , cette résolution est adoptée.

PV fait à Meylan, le 8 juin 2023

Signature de la Présidente de séance

du secrétaire de séance

Signature des scrutateurs