

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble  
L'ALTAIR  
1 GUERSILLON/ 34 BASTIN/16 AMOUREUX  
74100 ANNEMASSE

## ➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 21/07/2022

L'an deux mille vingt-deux, le vingt et un juillet à dix-huit heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

**L'ALTAIR**

**74100 ANNEMASSE**

se sont réunis FONCIA PORTE DE GENEVE  
IMMEUBLE LE CELENO- 5ème étage  
21 AVENUE EMILE ZOLA  
74100 ANNEMASSE

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **18** copropriétaires représentant **5527** voix sur **9777** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

Soit un total de **3993** voix.

Sont arrivés en cours d'assemblée les personnes dont les noms suivent :

## ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
2. ELECTION DU SCRUTATEUR
3. ELECTION D'UN SECRETAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2020
5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2021
6. DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA PORTE DE GENEVE
7. ELECTION DU SYNDIC QUADRAL PROPERTY ET APPROBATION DE SON MANDAT
8. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
  - 8.1 Candidature de
  - 8.2 Candidature de
  - 8.3 Candidature de
  - 8.4 Candidature de
  - 8.5 Candidature de
  - 8.6 Candidature de
9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
10. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
11. REALISATION D'UN DIAGNOSTIC CHAUFFERIE BATIMENT A
12. REALISATION D'UN DIAGNOSTIC CHAUFFERIE BATIMENT B C D
13. REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT VANNES EAU CHAUDE, EAU FROIDE ET CHAUFFAGE
  - 13.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
  - 13.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET
  - 13.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL
  - 13.4 HONORAIRES DU SYNDIC
  - 13.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
14. POINT D'INFORMATION SUR LA REPARTITION DU GAZ CUISINE
15. MODALITE DE REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE
16. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:

# RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

## 1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

© est élu président de séance.

**POUR** : 5527 sur 5527 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 5527 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

18 copropriétaires totalisent 5527 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

## 2. ELECTION DU SCRUTATEUR

© est élu scrutateur.

**POUR** : 5527 sur 5527 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 5527 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

18 copropriétaires totalisent 5527 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

## 3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

© représentant le cabinet FONCIA LEMANIQUE, est élue secrétaire.

**POUR** : 5527 sur 5527 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 5527 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

18 copropriétaires totalisent 5527 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

## 4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2020

### **Résolution** :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020.

**POUR** : 5527 sur 5527 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 5527 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

18 copropriétaires totalisent 5527 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2021

**Résolution :**

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

**POUR** : 5527 sur 5527 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 5527 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

18 copropriétaires totalisent 5527 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

6. DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA PORTE DE GENEVE

**POUR** : 450 sur 9777 tantièmes.

**CONTRE** : 5108 sur 9777 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 77 tantièmes.

19 copropriétaires totalisent 5635 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.**

7. ELECTION DU SYNDIC QUADRAL PROPERTY ET APPROBATION DE SON MANDAT

**Résolution :**

L'Assemblée, après délibération, désigne le syndic QUADRAL PROPERTY dont le siège social est situé 39/41 rue de la Chaussée d'Antin – 75009 PARIS, ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n° 7501 2017 000 018 099 délivré par la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Paris et adhérente de la Caisse de Garantie GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 14 mois qui commencera le 22/07/2022 pour se terminer le 30/09/2023.

L'Assemblée Générale approuve le contrat de syndic joint à la présente convocation et fixe le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle de gestion courante à la somme de 11 680 Euros HT, soit 14 016 Euros TTC conformément au taux de TVA de 20 % en vigueur le jour de l'assemblée.

L'Assemblée Générale désigne  Président de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente Assemblée.

**POUR** : 5444 sur 9777 tantièmes.

**CONTRE** : 340 sur 9777 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

20 copropriétaires totalisent 5784 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

## 8. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

### 8.1 Candidature de

**POUR** : 5784 sur 9777 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 9777 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

20 copropriétaires totalisent 5784 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

### 8.2 Candidature de Madame ou

**POUR** : 5784 sur 9777 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 9777 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

20 copropriétaires totalisent 5784 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

### 8.3 Candidature de

**POUR** : 5784 sur 9777 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 9777 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

20 copropriétaires totalisent 5784 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

### 8.4 Candidature de Monsieur

**POUR** : 5784 sur 9777 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 9777 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

20 copropriétaires totalisent 5784 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

### 8.5 Candidature de

**POUR** : 5784 sur 9777 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 9777 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

20 copropriétaires totalisent 5784 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

### 8.6 Candidature de :

**POUR** : 5674 sur 9777 tantièmes.

**CONTRE** : 110 sur 9777 tantièmes.

*D & A (110).*

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

20 copropriétaires totalisent 5784 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

### 8.7 Candidature de

**POUR** : 5784 sur 9777 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 9777 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

20 copropriétaires totalisent 5784 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

9. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**

**Résolution** :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de **165 500 euros**.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

**Rappel** :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1<sup>ers</sup> janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**POUR** : 5674 sur 5674 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 5674 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 110 tantièmes.

20 copropriétaires totalisent 5784 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

10. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**

**Résolution** :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à **7 %** du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

**POUR** : 5520 sur 9777 tantièmes.

**CONTRE** : 154 sur 9777 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 110 tantièmes.

20 copropriétaires totalisent 5784 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

11. **REALISATION D'UN DIAGNOSTIC CHAUFFERIE BATIMENT A**

**Résolution** :

L'Assemblée générale décide de faire réaliser un diagnostic chaufferie.

Elle confie la mission à la société WALTERRE pour un montant de 1314 Euros.

Le syndic est autorisé à procéder, selon la clé de répartition « DEPENSES CHAUFFAGE BAT A », et à imputer la facture sur le budget annuel des dépenses de l'exercice en cours :

**POUR** : 2307 sur 2307 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 2307 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

4 copropriétaires totalisent 2307 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

## 12. REALISATION D'UN DIAGNOSTIC CHAUFFERIE BATIMENT B C D

### **Résolution** :

L'Assemblée générale décide de faire réaliser un diagnostic chaufferie.

Elle confie la mission à la société WALTERRE pour un montant de 1314 Euros.

Le syndic est autorisé à procéder, selon la clé de répartition « DEPENSES CHAUFFAGE BAT B C D », et à imputer la facture sur le budget annuel des dépenses de l'exercice en cours :

**POUR** : 7156 sur 7156 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 7156 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 7156 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

## 13. REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES VANNES EAU CHAUDE, EAU FROIDE ET CHAUFFAGE

### 13.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

#### **Résolution** :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de REMPLACEMENT DES VANNES EAU CHAUDE, EAU FROIDE ET CHAUFFAGE selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 5784 sur 5784 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 5784 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

20 copropriétaires totalisent 5784 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

### 13.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET CETTE RESOLUTION N'EST PAS MISE AU VOTE

### 13.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL

#### **Résolution** :

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de 35000 €TTC.

**POUR** : 5784 sur 9777 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 9777 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

20 copropriétaires totalisent 5784 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

### 13.4 HONORAIRES DU SYNDIC

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

de 0 à 5000 Euros HT	→ 250 Euros TTC
de 5000,01 à 15000 Euros HT	→ 450 Euros TTC
de 15000,01 à 100 000 Euros HT	→ 3,5 % TTC du montant HT des travaux
de 100 000,01 à 250 000 Euros HT	→ 3 % TTC du montant HT des travaux
de 250 000,01 à 500 000 Euros HT	→ 2,5 % TTC du montant HT des travaux
à partir de 500 000,01 Euros HT	→ 2 % TTC

#### **Résolution** :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du à un montant de **551.25 € TTC**.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

**POUR** : 2805 sur 2805 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 2805 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 2979 tantièmes.

20 copropriétaires totalisent 5784 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

### 13.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

#### **Résolution** :

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES PRIVATIVES », (les vannes seront facturées directement à chaque lot) aux appels de provisions exigibles :

- Le 01/09/2022. pour 33 %
- Le 01/10/2022 pour 33 %
- Le 01/11/2022 pour le solde



**POUR** : 5674 sur 5674 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 5674 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 110 tantièmes.

20 copropriétaires totalisent 5784 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,  
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**14. POINT D'INFORMATION SUR LA REPARTITION DU GAZ CUISINE**

Certains appartement dispose d'un système de « tige cuisson » pour l'utilisation d'une cuisinière gaz. Le conseil syndical demande aux copropriétaires de la montée 1 de signaler au syndic s'ils ne sont pas branchés au gaz de cuisine avant le 31/12/2022.

**15. MODALITE DE REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE**

**Résolution :**

L'assemblée générale décide de répartir les frais de chauffage à hauteur de 80 % pour la consommation individuelle et 20 % pour le réchauffement des parties communes.

**POUR** : 2307 sur 2307 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 2307 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

4 copropriétaires totalisent 2307 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,  
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

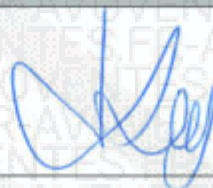
**16. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées  
Générales:**

**SANS OBJET**

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à H

**Le Président**

©AVOVENTES.FR



**Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,  
et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985**

**Alinéa 2**

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale 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 (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985), 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 et 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 manière dilatoire ou abusive, est de 150 € à 3.000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26."