CENTURY 21
ADL GENEVOIS
Service Syndic
17 route d'Etrembières
74100 ANNEMASSE
Tél. : 04 50 92 25 25
Mail : syndic@century21.fr

Envoyé en Recommandée avec Accusé de Réception aux copropriétaires Absents, Opposants ou Défaillants

PROCES VERBAL ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU JEUDI 27 JUIN 2024

Copropriété : LE CURLY 2 121 RUE DE SAINT ANGE
74930 REIGNIER

Les copropriétaires de l'immeuble LE CURLY 2, 121 RUE DE SAINT ANGE, 74930 REIGNIER se sont réunis

Salle Paroissiale
106 rue des écoles
74930 REIGNIER

Sur convocation qui leur a été adressée dans les formes prévues par la loi et le règlement de copropriété pour délibérer et prendre les résolutions sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

1. Election du Président de séance
2. Election du (des) Scrutateur(s) de Séance
3. Election du Secrétaire de séance
4. Approbation des comptes de l'exercice écoulé
5. Modification du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 à 40.000.00 euros.
6. Fixation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 à 42.000.00 euros.
7. Constitution de provisions spéciales fonds de travaux ALUR
8. Fixation du montant des marchés de travaux et des contrats de fournitures à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire
9. Fixation du montant des marchés de travaux et des contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.
10. Décision à prendre pour la saisie immobilière de l'appartement de
- **10.1. Saisie immobilière : Mise à prix**
- **10.2. Montant de charges non recouvré**
- **10.3. Avance de frais**
- **10.4. Honoraires syndic pour la gestion de la procédure de saisie immobilière**

11. Ratification de la facture SCHINDLER pour un montant de 3 966,97 € TTC
12. Décision à prendre pour la réalisation d'un PPPT
- **12.1. Proposition de réalisation d'un PPPT par la société ACCEO**
- **12.2. Proposition de réalisation d'un PPPT par la société HELLIO / THERMICONSEIL**
- **12.3. Honoraires syndic pour la gestion administrative et comptable de la réalisation d'un PPPT**

13. Vote de la clause d'aggravation des charges
14. Accord sur notification par voie électronique
15. Information du syndic sur le caractère utile de l'utilisation de l'outil Kolimmo
16. Vie de l'immeuble

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents à l'Assemblée ainsi que par les mandataires de ceux qui s'étaient faits représenter, laquelle révèle que :

Sont présents ou représentés :

6 copropriétaire(s) sur 13 au total représentant : 399/1000 tantièmes

Sont absents et non représentés :

©AVOVENTES.FR

soit 7 copropriétaire(s) totalisant : 601/1000 tantièmes

L'assemblée vote les décisions selon les majorités prévues aux articles 24, 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965

MODIFIER LES FONDEMENTS **Unanimité** **(100% doivent être présents ou représentés)**	√ Changement de destination de l'immeuble √ Suppression d'un équipement commun (sauf le vide-ordures, voté à l'article 25) √ Changement des tantièmes, hors conséquences directes de décisions prises à l'article 25 ou 26 **Sinon**
CHANGER LA JOUISSANCE **2/3 voix** **et** **1/2 membres du syndicat** **« article 26 »**	√ Vente ou achat de parties de l'immeuble √ 2 décisions changeant les modalités de jouissance : • *Individualisation des contrats de fourniture d'eau* • *Modalités d'ouverture des portes d'accès* √ Travaux d'addition ou d'amélioration sauf s'ils relèvent de l'article 25. Une deuxième assemblée peut statuer sur ces mêmes travaux en 2ème lecture : • *2/3 des voix du syndicat (idem 1ère assemblée générale)* • *1/2 des membres présents et représentés (allégé par rapport à la 1ère assemblée générale)* √ Adhésion à une Union de Syndicats √ Décision de ne pas constituer de conseil syndical √ Suppression du poste de concierge **Sinon**
EXERCER LES POUVOIRS **1/2 voix du syndicat** **« article 25 »** Si 1/3 du syndicat est favorable : vote immédiat ouvert à l'article 24 Sinon : vote ouvert à l'article 24 en 2ème assemblée	√ **Organisation des pouvoirs du syndicat :** élection du syndic et du conseil syndical, délégations de pouvoir, pouvoir à la police et à la gendarmerie de rentrer dans l'immeuble, autorisation de travaux touchant l'aspect de l'immeuble, modification des tantièmes de services collectifs et équipements communs suite à changement de destination d'une partie privée, fixation du seuil de mise en concurrence des marchés de travaux ou services, constitution d'un syndicat secondaire √ **Décisions favorisées par les pouvoirs publics :** décisions résultant d'obligations réglementaires, travaux d'économies d'énergie amortissables sur 10 ans, suppression des vide-ordures pour motif d'hygiène, bornes de chargement des véhicules électriques, création d'antenne, installation de compteurs d'eau divisionnaires, travaux de sécurité des personnes **Sinon**
VOTER PAR DEFAUT **Majorité des exprimés** **« article 24 »**	√ Toutes décisions sauf celles citées ci-dessus = majorité par défaut √ Autorisation ou décision de travaux d'accessibilité aux handicapés, mise en place d'un câblage haut débit. √ Adaptation du règlement de copropriété aux lois nouvelles.

1. Election du Président de séance

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne mme Président de séance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 399	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

2. Election du (des) Scrutateur(s) de Séance

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne comme Scrutateur de séance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 399	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

3. Election du Secrétaire de séance

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne :
En application du décret du 17 mars 1967 - article 15, **le Syndic** comme Secrétaire de séance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 399	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

4. Approbation des comptes de l'exercice écoulé

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :
– L'état des charges de copropriété
– L'état financier après répartition (annexe 1)
– Le compte de gestion général de l'exercice (annexe 2)
– Le compte de gestion des opérations courantes détaillé et budget prévisionnel par clé de répartition (annexe 3)
– Le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel clôturés (annexe 4)
– Le compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel votés, et non clôturés (annexe 5)

Approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :

- Un montant total de charges nettes de 42 495,44 € pour les opérations courantes
- Un montant total de charges nettes de 3 648 € pour les travaux et opérations exceptionnelles.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 399	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

5. Modification du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 à 40.000.00 euros.

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
L'Assemblée Générale approuve la modification du budget prévisionnel de l'exercice en cours soit, pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 40 000.00 euros.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 399	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

6. Fixation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 à 42.000.00 euros.

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Compte tenu de la hausse générale des prix et notamment de l'énergie il a été décidé, avec le conseil syndical, de passer le budget de fonctionnement à 42 000 €.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée.
Le budget détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 arrêté à la somme de 42 000.00 euros qui sera appelée par quarts provisionnels au début de chaque trimestre civil.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 399	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

7. Constitution de provisions spéciales fonds de travaux ALUR

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de cinq ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
Après délibération, l'Assemblée Générale décide à la majorité du Syndicat des Copropriétaires de constituer un fonds de travaux conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014, sur la base de 5% minimum du budget (exercice en cours) en vue de la réalisation de travaux d'entretien et de conservation de l'immeuble susceptibles d'être réalisés dans les années à venir.

Les cotisations au fonds de travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Mandat à donner au Syndic pour le placement des fonds (article n°18 de la loi du 10/07/1965, modifiée par la loi du 21/07/1994 - Article n°36)

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic pour le placement de ces fonds et décide d'arrêter le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux à **2 000 €**

Cette somme sera appelée en 4 appels exigibles le 1er jour de chaque trimestre civil sur la base de la clé de répartition "CHARGES COMMUNES"

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de ventes d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 13, représentant 399/1000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 1000	*Votes ABSTENTION*	*0 / 13*

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de la majorité art. 24

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 13, représentant 399/1000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votes CONTRE	*0 copropriétaires sur 6*	*soit*	*0 tantièmes sur 399*
Votes ABSTENTION	*0 / 6*	*soit*	*0 tantièmes sur 399*
Votes POUR	*6 / 6*	*soit*	*399 tantièmes sur 399*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

8. Fixation du montant des marchés de travaux et des contrats de fournitures à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
Après délibération, l'Assemblée Générale, conformément à l'article 21§2 de la loi du 10/07/65, modifié par l'article 81 4e alinéa de la loi SRU, décide à la majorité des voix du Syndicat des Copropriétaires de fixer ce montant à la somme de 800 € T.T.C.

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 13, représentant 399/1000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 1000	*Votes ABSTENTION*	*0 / 13*

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de la majorité art. 24

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 13, représentant 399/1000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votes CONTRE	*0 copropriétaires sur 6*	*soit*	*0 tantièmes sur 399*
Votes ABSTENTION	*0 / 6*	*soit*	*0 tantièmes sur 399*
Votes POUR	*6 / 6*	*soit*	*399 tantièmes sur 399*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

9. Fixation du montant des marchés de travaux et des contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
L'Assemblée Générale fixe à la somme de 1500 € T.T.C, le montant des marchés de travaux et des contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 13, représentant 399/1000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 1000	*Votes ABSTENTION*	*0 / 13*

Cette résolution ne peut être adoptée à la majorité art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la majorité de la majorité art. 24

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 13, représentant 399/1000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votes CONTRE	*0 copropriétaires sur 6*	*soit*	*0 tantièmes sur 399*
Votes ABSTENTION	*0 / 6*	*soit*	*0 tantièmes sur 399*
Votes POUR	*6 / 6*	*soit*	*399 tantièmes sur 399*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

10. Décision à prendre pour la saisie immobilière de l'appartement de

©AVOVENTES.FR

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
Saisie immobilière :
le syndicat des copropriétaires autorise et donne mandat au syndic, la société ADL SYNDIC, exerçant sous l'enseigne CENTURY 21 ADL GENEVOIS, d'engager une procédure de saisie immobilière en vue de la vente du lot n° 8, à savoir une cave, et du lot n° 20, à savoir un appartement, appartenant à Monsieur Cédric BURKHARD, au titre de l'exécution forcée du jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS le 29 août 2023, aujourd'hui définitif, et du recouvrement global des charges de copropriété dues par ce dernier à ce jour. Mandat est également donné à la SELARL FRANCINA AVOCATS, représentée par Maître Florent FRANCINA, d'assurer la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires dans le cadre de cette procédure.

Pour ce faire il est provisionné la somme de 3000 € au titre des frais de procédure, qui fera l'objet d'un appel de fonds pour 100 % le 01/08/2024.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 399	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

10.1. Saisie immobilière : Mise à prix

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
Afin de procéder à l'exécution forcée du jugement, au recouvrement de toutes les charges de copropriété dues par au règlement de l'avance des frais de saisie et de procédure, les lots appartenant à seront mis à prix au montant de 30 000 €.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 399	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

10.2. Montant de charges non recouvré

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
Compte tenu du jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS le 29/08/2023, il n'existe aucun montant de charges de copropriété que le syndicat des copropriétaires n'arrivera pas à recouvrer en raison de la prescription en la matière qui est de cinq ans.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 399	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

10.3. Avance de frais

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
La procédure de saisie immobilière nécessite une avance de frais de la part de la copropriété pour établir notamment un diagnostic complet du bien par un diagnostiqueur, un cahier des charges du bien par un avocat et un huissier de justice, un constat par huissier de justice, des significations, des assignations et des conclusions par avocat au titre de la procédure de saisie immobilière. Compte tenu de ce dossier, le montant est fixé à la somme de 3 000 €.
Cette somme sera remboursée au syndicat des copropriétaires au terme de la procédure de saisie immobilière.

Pour ce faire le financement se fera de la manière suivante :

- un appel de fonds de 100 % au 1er Aout 2024.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 399	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

10.4. Honoraires syndic pour la gestion de la procédure de saisie immobilière
Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
L'Assemblée Générale valide les honoraires du syndic pour la gestion de la procédure de saisie immobilière pour un montant de 900 € TTC.

Cette somme sera appelée pour 100 % le 01/08/2024.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 399	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

11. Ratification de la facture SCHINDLER pour un montant de 3 966,97 € TTC
Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
L'Assemblée Générale après avoir entendu les explications conjointes du syndic et du conseil syndical ratifie la facture de réparation de l'ascenseur de l'entreprise Schindler pour un montant de 3 966,97 €, dont la réalisation a été rendu indispensable compte tenu du degré d'urgence.

- Nous ferons un appel de fonds pour 100 % le 01/08/2024.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 399	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

12. Décision à prendre pour la réalisation d'un PPPT

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est proposé à l'assemblée générale la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux rendu obligatoire par l'article 171 de la loi "Climat et résilience" pour toutes les copropriétés de plus de 15 ans.

Le calendrier nous impose de mettre ce point obligatoirement à l'ordre du jour au plus tard le 01/01/2025.

Ce plan pluriannuel de travaux contient un DPE collectif.

Vous trouverez la présentation détaillée dans le courrier d'une des deux propositions annexées au présentes.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 399	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

12.1. Proposition de réalisation d'un PPPT par la société ACCEO

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Devis joint en annexe.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
L'Assemblée Générale après avoir entendu les explications du syndic, pris connaissance du devis, décide de valider la proposition de l'entreprise ACCEO, pour la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux contenant DPE collectif, pour un montant de :

Option 1 : PPPT + DPE prix de 5 062,80 € TTC

Pour ce faire, l'assemblée générale donne mandat au syndic et au conseil syndical de signer le devis joint aux présentes.

Le financement se fera de la manière suivante :

- Un appel de fonds de 100 % au 01/08/20242024

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

0 / 399	*Votes POUR*	*0 / 6*
399 / 399	*Votes CONTRE*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est rejetée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

12.2. Proposition de réalisation d'un PPPT par la société HELLIO / THERMICONSEIL

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Devis joint en annexe.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
L'Assemblée Générale après avoir entendu les explications du syndic, pris connaissance du devis, décide de valider la proposition de l'entreprise Hellio / Thermi Conseil, pour la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux contenant DPE collectif, pour un montant de :

Option 2 : PPPT + DPE + Audit prix de 5 352,00 € TTC

Pour ce faire, l'assemblée générale donne mandat au syndic et au conseil syndical de signer le devis joint aux présentes.

Le financement se fera de la manière suivante :

- Un appel de fonds de 100 % au 01/11/2024

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 399	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

12.3. Honoraires syndic pour la gestion administrative et comptable de la réalisation d'un PPPT

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
L'Assemblée Générale valide les honoraires du syndic pour la gestion de la réalisation du PPPT, pour un montant de 700 € TTC

Cette somme sera appelée selon l'échéancier suivant :
- 100 % au 01/11/2024

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 399	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

13. Vote de la clause d'aggravation des charges

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que le copropriétaire défaillant devra rembourser tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires,

- tant en ce qui concerne ceux nécessaires au recouvrement des charges (frais de mise en demeure, sommations, honoraires du syndic mentionnés dans le contrat de syndic au titre des prestations particulières, d'huissiers, d'avocats, d'avoués ...),
- ainsi que toutes autres dépenses exposées par la faute ou la négligence de ce copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit,

sous réserve par les tribunaux compétents d'apprécier le caractère fautif du comportement du copropriétaire défaillant et d'admettre l'allocation de dommages-intérêts au profit du Syndicat, que pour décider si les frais ayant été imputés au débit du compte dudit copropriétaire se sont avérés nécessaires et doivent en considération de l'équité être supportés par lui.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 399	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

14. Accord sur notification par voie électronique

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Formulaire ci-joint.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article 42-1 et des articles 17,64 et 64-1 du Décret n°67-223 du 17 Mars 1967 demande au Syndic de consigner sur le procès-verbal de l'Assemblée Générale, l'accord exprès des Copropriétaires souhaitant être rendus destinataires de notifications ou de mises en demeure par voie électronique.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

399 / 399	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 399	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 399	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 399 tantièmes sur 399

15. Information du syndic sur le caractère utile de l'utilisation de l'outil Kolimmo

Point d'information sans vote.

Résolution :
Le cabinet Century21 ADL GENEVOIS, a mis à votre disposition un nouvel outil de communication : KOLIMMO

Kolimmo est une application destinée à améliorer la communication entre résidents et gestionnaire de votre copropriété.

Une application au service de la gestion des événements et de la vie de l'immeuble pour que vous soyez toujours informés.

En interactivité avec les fournisseurs qui interviennent sur votre bien et votre gestionnaire de bien.

Accessible de partout à partir de votre smartphone, tablette et ordinateur.

Merci de nous faire parvenir votre adresse e-mail afin de profiter de cet outil de communication.

16. Vie de l'immeuble

Résolution :
- Point d'information sur le déploiement du chauffage urbain. L'entreprise DALKIA doit contacter le syndic courant juillet.

L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à **18:45**.

Le Président, Les Scrutateurs, Le Secrétaire,

©AVOVENTES.FR

***Important** : 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 (L. n° 85-1470 du 31 déc. 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 ». (Art. 42 modifié de la loi du 10.07.65 alinéa 2).*