PROCES-VERBAL de l'assemblée Ordinaire du 17 juillet 2021

Les copropriétaires de l'immeuble LE VILLAGE DES HABERES, sis 10, 16, 20,22 Place des Haberes - 74420 HABERE-POCHE se sont réunis en assemblée générale le 17 juillet 2021 à 9 heures 15 minutes sur convocation adressée par le syndic.

Il a été dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance.

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater qu'il y a 80 copropriétaires présents physiquement, à distance, représentés ou votants par correspondance

L'ensemble représentant 5143/10000 millièmes.

Le président de séance est

Le secrétaire de séance est Le Syndic

Récapitulatif de présence des copropriétaires

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	32	2099
Présents à distance	0	0
Représentés	5	245
Votants par correspondance	43	2799
Absents	89	4857
Totaux	169	10000

© AVOVENTES.FR

© AVOVENTES.FR

Le(a) président(e) après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance.

Vote n° 1

Bureau de séance

L'assemblée désigne pour le bureau de séance :

Président

Scrutateur

Secrétaire

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	34	2344
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	43	2799
Absents (ou non votants)	92	5169
Total	169	10000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	74	0	3
Tantièmes	4652	0	179

Se sont abstenus :
(40/10000)

Se sont opposés à
N'ont pas pris part

Vote n° 2

Rapport moral du président du conseil syndical

présente le rapport moral de l'exercice 2020-2021 et dont le document est annexé au procès verbal.

Le syndic a reçu 40 votes par correspondance ;

L'année 2021 a connu un enneigement exceptionnel et les frais afférents ont été plus importants ;

Budget 2020-2021 : excédent budgétaire de 859€, les charges salariales sont maîtrisées. Le montant des impayés reste élevé et le syndic engage les procédures auprès de l'avocat et de l'huissier pour le recouvrement des charges, la liste des copropriétaires débiteurs est annexée à la convocation.

Diverses actions ont préalablement été engagées : embauche du gardien, réfection du parking, embellissement du bâtiment, reste la rénovation des façades à envisager et dont le projet est de repeindre les boiseries (entretien réalisé uniquement à 2 reprises lors des 30 dernières années)

Remerciements aux membres du Conseil Syndical sortant dont Mme Bazin pour son travail accompli et des remerciements à Mr Schenk pour son implication dans les travaux réalisés.

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE

Vote n° 3

Approbation des comptes 2020/2021

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/04/2020 au 31/03/2021; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, en même temps que la convocation pour l'assemblée générale.

Le syndic rappelle que les comptes ont été contrôlés par les membres du Conseil Syndical sur plusieurs réunions dans l'exercice.

Précision budget 2020-2021 : les charges de l'exercice ont été calculées sur un prévisionnel de 120 780€ et le montant des dépenses de l'exercice s'élève à 119 920,73€, soit un excédent budgétaire de 859,27€. L'assurance a indemnisé la copropriété sur un sinistre pour un montant de 1245€, soit des provisions totales d'un montant de 122 025€ ; le montant de 121 165,73€ porté à l'annexe 2 est le résultat entre le montant total des provisions auquel est soustrait le montant de l'excédent (122025-859,73=121165,73)

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	37	2344
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	43	2799
Absents (ou non votants)	89	4857
Total	169	10000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	76	0	4
Tantièmes	4870	0	273

Se sont a
(94/1000)

Se sont c

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

Vote n° 4

Quitus

Projet de résolution: "L'assemblée générale donne quitus plein et entier à l'agence Vallée Verte Immobilier, pour les faits de sa gestion durant l'exercice s'étant écoulé du 01/04/2020 au 31/03/2021 "

Le Syndic intervient de façon hebdomadaire à la résidence pour le suivi des actions et des travaux.

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	32	2344
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	43	2799
Absents (ou non votants)	88	4819
Total	163	9126

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	71	1	3
Tantièmes	4070	103	134

Se sont abstenus :

(36/9126

Se sont opposés à

N'ont pas pris part au vote () : neant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 5

Renouvellement du Mandat de Syndic

L'assemblée générale renouvelle comme syndic la société Vallée Verte Immobilier représentée par et comme Titulaire de la carte professionnelle "gestion immobilière" n°1684/4 délivrée par la préfecture de HAUTE SAVOIE Garantie financière assurée par AXA ASSURANCES contrat n° 4913323204 et la responsabilité civile professionnelle n°0000004814767904

Le syndic est nommé pour une durée de 3 ans qui commencera le 17 juillet 2021 et se terminera le jour de l'assemblée générale en charge de se prononcer sur les comptes clos au 31 mars 2024.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée générale désigne le président du Conseil Syndical pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion. -

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants			
	Copropriétaires		Tantièmes
Présents ou représentés	37		2344
Votants à distance	0		0
Votants par correspondance	43		2799
Absents (ou non votants)	89		4857
Total	169		10000
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	78	2	0
Tantièmes	5004	139	0

Se sont abstenus : Néant
 Se sont opposés à la décision : Néant
 N'ont pas pris part au vote (*,)

Vote n° 6
Budget 2021-2022

L'assemblée générale, après en avoir débattu, approuve le budget prévisionnel fixé lors de la précédente assemblée générale pour l'exercice du 1er avril 2021 au 31 mars 2022, pour un montant de 122 000€.
 Les provisions seront appelées en début de chaque trimestre et exigible dans les 15 jours à réception de l'avis.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants			
	Copropriétaires		Tantièmes
Présents ou représentés	36		2344
Votants à distance	0		0
Votants par correspondance	43		2799
Absents (ou non votants)	90		4916
Total	169		10000
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	76	0	3
Tantièmes	4905	0	179

Se sont abstenus (36/10000)
 Se sont opposés à la décision : Néant
 N'ont pas pris part au vote (*):

Vote n° 7
Budget prévisionnel 2022-2023

L'assemblée générale, après en avoir débattu, approuve le budget prévisionnel établi par le syndic, assisté du Conseil Syndical, pour l'exercice du 1er avril 2022 au 31 mars 2023, pour un montant de 123 000€ ;
 Les provisions seront appelées en début de chaque trimestre et exigible dans les 15 jours à réception de l'avis.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	37	2344
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	43	2799
Absents (ou non votants)	89	4857
Total	169	10000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	76	1	3
Tantièmes	4883	36	224

Se sont abstenus
(103/10000)

Se sont opposés à
N'ont pas pris part

Vote n° 8

Recouvrement des impayés : information

L'assemblée générale prend connaissance de la situation des dossiers de recouvrement au vu de l'annexe comptable et le syndic informe les propriétaires que les charges sont dues dans les 15 jours à réception de l'avis.

Les retards, voire les défauts de paiement des charges par les copropriétaires, causent un préjudice à toute la copropriété et peuvent même la mettre en danger. Par conséquent, L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux formalités de saisie immobilière pour tout copropriétaire défectueux si cela s'avère nécessaire.

Ainsi tout copropriétaire en défaut de paiement recevra une première relance simple puis une seconde relance avec Accusé de Réception avant la procédure auprès de l'avocat puis d'un huissier de justice. Enfin le syndic procédera à la saisie immobilière du bien si l'impayé dépasse les 6100€ ou 2 ans de charges impayées ou dépasse 5% du budget annuel. Liste des copropriétaires débiteurs établie par le syndic, état des procédures en cours pour recouvrement des charges.

Mme Contet demande si un délai de temps est nécessaire pour engager les démarches pour une saisie immobilière : un montant minimum est indiqué par le syndic pour engager cette procédure

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE

Vote n° 9

Reconduction des montants de gestion financière

L'assemblée générale décide de fixer à 500 €, le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

L'assemblée générale décide de fixer à 2 500 € le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire dans la limite du montant soumis au conseil syndical

Une enveloppe globale de 5000 € sera attribuée à Mr MATHIEU pour les dépenses qu'il aura à faire entre le 01/04/2021 et le 31/03/2022 pour l'entretien de la copropriété et une réunion chaque trimestre devra être organisée entre le syndic et les membres du conseil syndical pour un contrôle des comptes.

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	37	2344
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	43	2799
Absents (ou non votants)	89	4857
Total	169	10000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	76	2	2
Tantièmes	4887	139	117

Se sont abstenus
Se sont opposés :
N'ont pas pris part

© AVOVENTES.FR

Vote n° 10

Reconduction du montant avances prévoyance Travaux 2022/2023

L'Assemblée Générale décide de maintenir l'avance annuelle de prévoyance travaux, pour l'année 01/04/2022 au 31/03/2023, à 20 000€.

Les provisions seront appelées en même temps que les charges par trimestre civil et sont exigibles dans les 15 jours à réception de l'avis

La résolution "budget prévisionnel" n'ayant pas obtenu le quorum, les copropriétaires présents décident à l'unanimité un nouveau vote à l'article 24 -

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	37	2344
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	43	2799
Absents (ou non votants)	89	4857
Total	169	10000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	75	1	4
Tantièmes	4812	36	295

© AVOVENTES.FR

Vote n° 10

Résultat du vote à l'article 24

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	37	2344
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	43	2799
Absents (ou non votants)	89	4857
Total	169	10000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	75	1	4
Tantièmes	4812	36	295

© AVOVENTES.FR

N'ont pas pris part au vote () : Neant

Vote n° 11

Reconduction du Fonds de travaux - Loi Alur

L'assemblée générale ayant recueilli l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré décide que le fonds de travaux sera fixée pour l'année 2022/2023 à 5% du budget prévisionnel
Les provisions seront appelée en même temps que les charges par trimestre civil et exigible dans les 15 jours à réception de l'avis. Il s'agit de constituer un fond de réserve et d'anticiper sur les travaux à venir pour la copropriété
L'acceptation de ce fonds de travaux implique le versement sur un compte bancaire dédié à recevoir ces fonds.
Pour rappel, la mise en application de cette loi est obligatoire depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR : pour les copropriétés de plus de 10 lots
Le montant de la cotisation ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel
Les sommes constitutives du fonds travaux sont acquises au lot, et par conséquent, non remboursables au copropriétaire
La résolution "budget prévisionnel" n'ayant pas obtenu le quorum. Les copropriétaires présents décident à l'unanimité un nouveau vote à l'article 24 -

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	37	2344
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	43	2799
Absents (ou non votants)	89	4857
Total	169	10000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	76	1	3
Tantièmes	4866	36	241

Vote n° 11

Résultat du vote à l'article 24

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	37	2344
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	43	2799
Absents (ou non votants)	89	4857
Total	169	10000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	76	1	3
Tantièmes	4866	36	241

Vote n° 12

Travaux rénovation boiseries des façades

Lors de l'assemblée générale du 13 Juillet 2019, celle-ci a approuvé le diagnostic et avant projet sommaire du cabinet d'architecte Trait D'Union, relatifs aux travaux de rénovation des façades et boiseries de la résidence Le Village des Haberes, et a demandé au syndic, assisté du Conseil Syndical de présenter à l'assemblée générale du 5 septembre 2020 le projet de réalisation globale des travaux. L'Assemblée Générale du 5 septembre 2020 s'est prononcée pour un refus de ce projet global et la proposition a ainsi été revue pour une rénovation des boiseries portant sur la mise en peinture avec le remplacement si besoin des pièces défectueuses.

L'assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des contrats et marchés notifiés
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical

et après avoir délibéré décide :

* de procéder à la rénovation des boiseries des façades des bâtiments de la résidence Le Village des Haberes - pour information les travaux d'entretien nécessaire à la conservation de l'immeuble relèvent de la majorité de l'article 24 (c'est-à-dire majorité des copropriétaires présents ou représentés) et des modalités d'exécution des travaux obligatoires. A noter qu'en vertu de l'article L132-1 du Code de la construction et de l'habitation, les travaux nécessaires d'entretien doivent être réalisés au moins une fois tous les 10 ans.

* décide de retenir comme budget la somme de 369 000 €, (conformément au récapitulatif), réparti comme suit :

- Travaux communs : 360 000€TTC
- Assurance et Organisme de Contrôle : 5 000€TTC
- Honoraires Syndic : 4 000€TTC

Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon :

- les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense selon la répartition charges générales

Précise que le financement sera réparti à hauteur de 130 000€ pris sur le fonds de travaux et autorise le syndic à procéder aux 5 appels de fonds nécessaires pour 239 000€, suivant les modalités ainsi définies :

Date d'exigibilité : octobre 2021- janvier 2022 – avril 2022 - juillet 2022 - octobre 2022. Chaque copropriétaire ayant reçu, à titre indicatif, la part qui lui incombe pour ces travaux.

* délègue au Syndic, assisté du Conseil Syndical, la responsabilité de la surveillance des travaux en leur qualité de maître d'ouvrage.

* décide que toute mutation de lot entraînera l'exigibilité immédiate de la totalité de la quote-part afférente au lot vendu.

- **Calendrier :**

- Appels d'offres puis choix des entreprises : décembre 2021
- Début des travaux prévu : 2022

- Quelques points complémentaires d'informations :

Maître ouvrage : il s'agit du Syndic qui représente l'ensemble des copropriétaires et aura pour charge la gestion administrative des travaux, la validation des devis, l'établissement des appels de fonds

Maître d'oeuvre : le syndic qui établit le cahier des charges pour le choix des entreprises

Conseil Syndical : membres élus lors de la précédente assemblée générale et qui ont pour mission le choix des entreprises

Cabinet agréé : Organisme de contrôle obligatoire d'un point de vue sécurité

Assurance Dommages Ouvrages : en cas de problème la copropriété est couverte pour dédommagement

Bureau de contrôle : il s'agit d'une instance externe qui s'assure de la bonne réalisation des travaux en conformité avec le cahier des charges et du travail des entreprises.

Le projet présenté à l'assemblée 2020 n'ayant pas été validé, celui-ci a fait l'objet d'une nouvelle demande auprès des artisans et est présenté à cette assemblée un projet de rénovation de peinture des boiseries, des mains courantes et des palines. L'appel d'offre sera émis auprès des artisans locaux.

Définition du cahier des charges : priorité sur les bardages / mains courantes / palines / et chiffrage à établir au vu des données établies par le cabinet d'architecte, essence de bois pour un Classe 4.

Questions :

1- Un échafaudage sera mis en place (pas de possibilité pour réaliser ce travail avec des cordistes ou au moyen de nacelles) - L'ensemble des balcons doit être repeint, oubli d'un balcon lors de la dernière mise en peinture.

2- Les balcons ayant été repeint par leur copropriétaires feront également l'objet d'une remise ne peinture afin d'éviter le contraste avec les balcons repeints. Pour les balcons endommagés, il sera procédé au remplacement des boiseries.

3- Projet pour changer de matériau (aluminium) mais cela implique une enveloppe budgétaire trop conséquente et impacte l'aspect extérieur du bâtiment donc l'assemblée précise qu'on reste sur un matériau bois.

4- La répartition des charges se fera en fonction de la clef de répartition établie dans le règlement de copropriété : charges communes générales car l'ensemble du bâtiment est impacté par ce projet. Le calendrier d'appel (en cinq fois) est défini dans le projet ci-dessus. A ce sujet les commerçants demandent au syndic de revoir la répartition des charges de la copropriété et une réunion sera organisée entre membres du Conseil Syndical, commerçants et syndic en octobre 2021.

5- Pour un projet de rénovation énergétique de l'ensemble du bâtiment, le syndic devra se renseigner sur les obligations et contraintes gouvernementales (Ma Prim Renov) - -

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

Copropriétaires

Tantièmes

Présents ou représentés	37	2344
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	43	2799
Absents (ou non votants)	89	4857
Total	169	10000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	46	28	6
Tantièmes	2642	2000	207

©AVOVENTES.FR

Vote n° 13

Information projet de remplacement des portes fenestres

L'assemblée générale après avoir :

pris connaissance des conditions essentielles des contrats et marchés notifiés

pris connaissance de l'avis du conseil syndical

et après avoir délibéré :

Informe les copropriétaires de la possibilité pour chacun de procéder au remplacement des portes fenestres et fenestres des appartements selon le cahier des charges suivant :

- VARIANTE BOIS - Menuiserie bois lamellé collé 3 plis
- Epaisseur 68mm - lasurée en usine
- vitrage 4-20-4 Fe, Argon, et WE
- Coefficient Ug de 1,1

- Coût indicatif : - Fenêtre de 120x80 oscillo battante - 1280€ - Porte Fenêtre de 120x205 - 2 vantaux - 2090€

Mme Delerce questionne l'assemblée sur le remplacement de ces éléments mais dont elle ne bénéficie pas directement, ainsi est-il envisageable d'anticiper sur les travaux d'isolation par extérieur ? Cela sera pris en compte dans le cahier des charges auprès des entreprises à solliciter

Une proposition sera adressée aux copropriétaires pour le choix du remplacement et les personnes intéressées devront faire connaître leur choix au syndic.

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	35	2344
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	43	2799
Absents (ou non votants)	91	4933
Total	169	10000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	65	5	8
Tantièmes	4298	307	462

Se sont abstenus

©AVOVENTES.FR

Vote n° 14

Renouvellement des candidatures au conseil Syndical

Ces membres seront élus pour une durée de 3 ans.

- Les candidatures ont été adressés au syndic pour le 18 juin 2021, ainsi sont élus
Guiet en qualité de président -

La résolu

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	36	2344
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	43	2799
Absents (ou non votants)	90	4898
Total	169	10000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	74	1	4
Tantièmes	4763	47	292

N'ont pas pris part au vote () : aucun

Vote n° 15

Divers

Rappel et Informations :

- Encombrement des balcons doit être limité et en aucun cas ne doit dépasser la hauteur de la main courante ;
- Vente du local 20 selon procédure à venir (Il convient que les copropriétaires souhaitant faire l'acquisition dudit local adressent leur offre au Syndic avant le 30-09-2021 / mise à prix de 1500€) - Ouverture du local avec un huissier et recherche du copropriétaire occupant s'il existe.
- Rappel du règlement intérieur et règles de vie, courrier à adresser aux copropriétaires défaillants.
- Information : le changement des portes palières a été validé auprès de l'artisan et l'intervention prévue pour automne 2021 ;
- Mme Delerce questionne l'assemblée pour la pose d'un système de chauffage individuel à granules avec une évacuation individuelle en sous-toiture : la demande devra être adressée au syndic avant l'envoi des convocations de la prochaine assemblée générale ;
- Mme Leroy demande à l'assemblée si une personne est susceptible d'acquérir une partie commune et ainsi faire une demande commune pour la prochaine assemblée générale ;
- Remplacement des compteurs d'eau réalisé par le SRB, une première partie a été faite et le SRB prendra contact avec les copropriétaires dans l'automne pour finaliser ces remplacements.
- Date de la prochaine assemblée générale de la résidence Le Village des Habères aura lieu le : **samedi 9 juillet 2022**

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à **12 heures**.

Le p

© AVOVENTES.FR

Siret : 482 719 333 00015

Rappel de la LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE

« 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 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 ».

Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.