

N° Immeuble: 025
 N° Mandat: 09813
 Convocation émise : 30/10/2018

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

2 Rue Marcel Degerine
 74240 GAILLARD

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du mardi 27 novembre 2018 à 18:30

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
 SALLE CHAMONIX
 HOTEL IBIS
 74100 AMBILLY

RAPPEL DES TEXTES :

Rappel des différentes règles de majorité (loi du 10/07/1965) :

Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés

Article 25 : majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1)

Article 26 : double majorité soit la majorité absolue en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

(1) Art 25-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité absolue de l'article 25 mais qui aura obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité simple -art. 24-

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessous adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;

2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

MJC

> n

OF

PLC

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du président de séance (article 24).....	3
2 - Désignation du ou des scrutateurs (Article 24).....	4
2.1 - Désignation d'un scrutateur (article 24).....	4
2.2 - Désignation d'un scrutateur (article 24).....	4
3 - Désignation du secrétaire de séance (article 24).....	4
4 - Rapport du Syndic (Sans vote).....	4
5 - Rapport du Conseil Syndical (Sans Vote)	5
6 - Approbation des comptes de l'exercice en cours (article 24)	5
7 - Quitus au Syndic (article 24).....	6
8 - Désignation du syndic (article 25).....	6
9 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25).....	7
10 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical (article 25)	10
11 - Délégation Financière au Conseil Syndical (article 25)	11
12 - Mise en concurrence des contrats et marchés (article 25)	11
13 - Approbation du protocole d'engagement "POPAC" (article 24)	12
14 - Mandat au syndic pour représenter le syndicat devant l'ANAH (article 25.)	13
15 - Audit Energétique (article 25)	13
16 - Primes énergétiques (article 24).....	14
17 - Travaux de rénovation de la toiture du bâtiment (article 25.).....	14
18 - Assurance Dommage Ouvrage (article 25.)	16
19 - Saisie et vente des lots propriétés de la article 25.).	17
20 - Contrat d'entretien des canalisations EU & EP de l'immeuble (article 25.).....	18
21 - Contrat d'entretien de la Chaufferie (article 25.)	19
22 - Travaux de rénovation de l'habillage de la cabine d'ascenseur (article 25.).....	20
23 - Avance de trésorerie permanente (article 24)	21
24 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24).....	21
25 - Vote du budget prévisionnel N+2 (article 24).....	22
26 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" (article 24)	23
27 - LRE - Lettre Recommandée Electronique	23

MSC

s.n

OF

PH

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 30/10/2018, les copropriétaires de l'immeuble Le Beau Soleil sis 2 Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD se sont réunis en assemblée générale ordinaire le mardi **27 novembre 2018 à 18:30** - Lieu : SALLE CHAMONIX - HOTEL IBIS rue de Genève 74100 AMBILLY

Accueil

Récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	1095
Total des présents et des représentés	667
Total des tantièmes du syndicat	1762

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 12 copropriétaire(s) sur 36 représentant 667 / 1762, 24 copropriétaire(s) représentant 1095 / 1762 sont absents ou non représentés.

1 - Désignation du président de séance (article 24)

SN

OF

PH

JC

2 - Désignation du ou des scrutateurs

2.1 - Désignation d'un scrutateur (article 24)

2.2 - Désignation d'un scrutateur (article 24)

3 - Désignation du secrétaire de séance (article 24)

4 - Rapport du Syndic (Sans Vote)

Le syndic en introduction fait une présentation synthétisée de l'avancée des dossiers suivants :

- Point sur l'avancée dossiers de recouvrement en cours ou clôturés cette année

sn
MJC
OF
Plt

- Présentation du pré-rapport de l'expert dans le dossier contre impayé de charges)
- Présentation du pré-rapport de l'expert dans le dossier contre
- Point sur le dossier (Infiltrations)
- Présentation du programme d'accompagnement des copropriétés en difficultés de l'AGGLO
- Point sur les dysfonctionnements de la chaufferie
- Report de l'installation du sous-comptage calorifique pour raisons financières

5 - Rapport du Conseil Syndical (Sans Vote)

6 - Approbation des comptes de l'exercice en cours (article 24)

Le syndic informe les copropriétaires qu'en conformité avec les textes en vigueur, l'ensemble des pièces justificatives des charges est consultable par tout copropriétaire en faisant la demande préalablement à la tenue de l'assemblée générale, le jeudi 22/11/2018 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h45

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/07/2017 au 30/06/2018 pour un montant de **98'669.33 euros**.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	630 / 747
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	117 / 747
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	73 / 820

Se sont opposés à la décision

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

7 - Quitus au Syndic (article 24)

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/06/2018

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	630 / 820
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	190 / 820

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

8 - Désignation du syndic (article 25)

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote la candidature suivante :

la société **L'Immobilier du Bassin Genevois Sarl** au capital de **8'000,00€**, siège social **129 rue de Genève 74240 GAILLARD** représentée par son Gérant

titulaire de la carte professionnelle n° **CPI 7401 2017 000 021 571** délivrée par la **Chambre de commerce et d'industrie de la Haute Savoie**

Garantie financière assurée par **GALIAN** à hauteur de **1'300'000,00€**

Le syndic est nommé pour une durée de **12 mois** qui commencera le **01/04/2019** pour se terminer le **31/03/2020**

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne _____ pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	630 / 1762
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	190 / 1762

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	630 / 820
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	190 / 820

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

9 - Désignation des membres du conseil syndical

9.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical (article 25)

L'assemblée générale désigne en qualité de **membre** du conseil syndical pour une durée de un (un, deux, trois) an(s)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	630 / 1762
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	117 / 1762
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	73 / 1762

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	630 / 747
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	117 / 747
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	73 / 820

MJC

CF

PH

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

9.2 - Designation d'un membre du conseil syndical (article 25)

L'assemblée générale désigne en qualité de **membre** du conseil syndical pour une durée de UN (un, deux, trois) an(s)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	630 / 1762
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	190 / 1762

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	630 / 820
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	190 / 820

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

9.3 - Designation d'un membre du conseil syndical (article 25)

L'assemblée générale désigne en qualité de **membre** du conseil syndical pour une durée de UN (un, deux, trois) an(s)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	630 / 1762
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	190 / 1762

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

MJC
AF
pt

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	630 / 703
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	73 / 703
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	117 / 820

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

9.4 - Designation d'un membre du conseil syndical (article 25)

L'assemblée générale désigne en qualité de **membre** du conseil syndical pour une durée de un (un, deux, trois) an(s)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	747 / 1762
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	73 / 1762

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	747 / 747
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	73 / 820

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

9.5 - Designation d'un membre du conseil syndical (article 25)

L'assemblée générale désigne en qualité de **membre** du conseil syndical pour une durée de UN (un, deux, trois) an(s)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	747 / 1762
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	73 / 1762

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	747 / 747
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	73 / 820

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

10 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical (article 25)

L'assemblée générale décide de fixer à **500,00 euros HT** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	820 / 1762
------	---------------------------------	------------

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	820 / 820
------	---------------------------------	-----------

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11 - Délégation Financière au Conseil Syndical (article 25)

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à effet de divers travaux de maintenance et d'embellissement.

Exceptionnellement cette année, il est proposé d'augmenter cette enveloppe au vu des nombreux travaux de rénovation à réaliser (Fermeture des placards techniques, réorganisation des caves etc)

Elle fixe à **5'0000 euros HT** le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	630 / 1762
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	190 / 1762

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	630 / 820
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	190 / 820

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

12 - Mise en concurrence des contrats et marchés (article 25)

L'assemblée générale décide de fixer à **1'500,00 euros HT** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	630 / 1762
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	117 / 1762
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	73 / 1762

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	630 / 747
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	117 / 747
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	73 / 820

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

13 - Approbation du protocole d'engagement "POPAC" (article 24)

Annemasse agglomération a mis en place sur son territoire un Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) dont peut bénéficier la copropriété. Le protocole d'engagements à ce dispositif POPAC, joint à la convocation, fixe les droits et obligations des parties.

L'assemblée générale des copropriétaires, après en avoir pris connaissance, approuve le protocole d'engagements et mandate le syndic et le conseil syndical pour participer au dispositif et commissions du Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) où la copropriété devra être représentée

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	630 / 820
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	190 / 820

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

14 - Mandat au syndic pour représenter le syndicat devant l'ANAH (article 25.)

Dans le cadre du Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC), le syndic est amené à assumer des tâches supplémentaires par rapport à son mandat classique générant des honoraires au-delà de son forfait de gestion courante. A ce titre, le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'une aide à la gestion versée par l'Anah pour couvrir les surcoûts induits par la mise en œuvre du POPAC.

L'assemblée générale des copropriétaires, après en avoir pris connaissance, approuve le protocole d'engagements d'aide à la gestion qui fixe les droits et obligations des parties et autorise le syndic à solliciter pour le compte du syndicat, les aides prévues selon les dispositions du protocole d'engagements joint à la présente convocation.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	630 / 1762
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	117 / 1762
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	73 / 1762

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 25. .

15 - Audit Energétique (article 25)

Le syndic informe les copropriétaires de la volonté de l'Agglomération d'Annemasse d'accompagner le syndicat dans son projet d'optimisation énergétique du bâtiment.

En ce sens, l'Agglomération propose au syndicat une participation à hauteur de 75% du coût HT de l'audit énergétique obligatoire si celui-ci est réalisé par son partenaire, la société A3 SEREBA.

Le reste à charge pour le syndicat serait donc de 1575€ TTC.

L'assemblée générale, après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés par le syndic ;
- Pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

Délibère,

- Décide d'effectuer un audit énergétique global sur le bâtiment en respect de termes de la loi du 12 juillet 2010
- Retient la proposition présentée par l'entreprise A3 SEREBA s'élevant à 1575€ TTC (Déduction faite de la subvention de l'agglomération d'Annemasse dans le cadre du dispositif « Chaud dedans ».

- Décide de financer l'audit par le budget courant.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 820 / 1762

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 820 / 820

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

16 - Primes énergétiques (article 24)

Dans le cadre de la prochaine résolution ayant pour objet les travaux de rénovation de la toiture de l'immeuble, le syndic informe les copropriétaires qu'une partie de ces travaux consiste en la rénovation de l'isolation thermique de la toiture.

Dans ces conditions, le financement d'une partie des travaux par le rachat de certificats d'économies d'énergie est possible.

Le Syndicat des copropriétaires, en cas d'approbation des travaux de rénovation de la toiture, souhaite bénéficier d'une incitation financière correspondante aux économies générées par l'opération de rénovation de l'étanchéité et d'isolation de la toiture. Au titre du dispositif des Certificats d'Economies d'Energie (CEE), le rôle actif et incitatif d'un Obligé ou d'une structure délégataire d'obligation doit être antérieur à toute réalisation de travaux de rénovation énergétique. A ce titre, le Syndicat donne mandat à son syndic L'Immobilier du Bassin Genevois, 129 rue de Genève, 74240 Gaillard, pour contractualiser la meilleure incitation possible en se rapprochant de tout Obligé ou structure capable de valoriser les dits CEE. Le mandat est fixé pour une durée allant jusqu'au 31 décembre 2020. Le gestionnaire pourra signer en ce sens tous les documents nécessaires au dépôt du dossier et notamment une convention d'incitation avec l'Obligé retenu.

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (BA))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant 794 / 794

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

17 - Travaux de rénovation de la toiture du bâtiment (article 25.)

L'Assemblée Générale, après avoir :

- Pris connaissance du rapport du maître d'œuvre BELEM

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical,

et après avoir délibéré :

- décide d'effectuer les travaux suivants :

Rénovation de la toiture terrasse

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

Société SURTEX 77'463,38€ TTC

Société ED2S 54'710,19€ TTC

Société APC ETANCH' Devis en attente

Société SMAC Devis en attente

- retient :

~~la proposition présentée par l'entreprise — prévue pour un montant de —~~
€ T.T.C

Démarrage des travaux prévu à la date du : **01/04/2019**

- Donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise avant le **31/01/2019** pour un budget maximum de **54'710.19 € TTC** et autorise le syndic à passer commande en conséquence
- Confirme le choix de confier à la société **BELEM** la mission de maîtrise d'œuvre en rappelant que le montant de ses honoraires en sus du montant des travaux est arrêté à **5'760,00€ TTC** (suivi de chantier + réception)
- 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

- Prend acte que les honoraires du Syndic d'un montant de **3,5% TTC** seront prélevés conformément au contrat de Syndic.
- Autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates : **01/12/2018**

Montant ou % : **100%**

Clé BA

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (BA))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant 794 / 1644

MTC
CF ptt

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (BA))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant 794 / 794

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

18 - Assurance Dommage Ouvrage (article 25.)

L'assemblée générale,

- prend acte que les travaux votés de rénovation de la toiture terrasse (étanchéité + isolation) nécessitent la souscription d'une assurance « dommages-ouvrage ».

et après avoir délibéré :

- décide de la souscription de cette garantie.
- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

Société SAGERI

Forfait 1'790,00€ TTC

Société GALIAN

Forfait 1'790,00€ TTC

Société AXA

Devis en attente

- retient :

~~la proposition présentée par la compagnieprévue pour un~~
~~montant deT.T.C~~

- Donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de la compagnie pour un budget maximum de **1'790.00 Euros TTC** et autorise le syndic à passer commande en conséquence
- Autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates : **01/12/2018**

Montant ou % : **100%**

Clé BA

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (BA))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 721 / 1644

MJC

OF pt

Contre 1 copropriétaire(s) totalisant 73 / 1644

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (BA))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	721 / 794
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	73 / 794

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

19 - Saisie et vente des lots propriétés de la **(article 25.)**

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de la propriétaire des lots n° **85 et 87** débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 29/10/2018 de la somme de **27'432,75 euros**, l'assemblée générale décide de faire vendre ledit bien aux enchères publiques.

A cet effet, l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière des lots n° **85 et 87** appartenant à la

L'assemblée générale prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix qu'il décide de fixer à **27'432,75 euros**.

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne dès à présent mandat au syndic de :

Procéder aux appels de fonds nécessaires pour couvrir le paiement du prix, augmenté des frais et honoraires.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	6 copropriétaire(s) totalisant	346 / 1762
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	117 / 1762
Abstention	6 copropriétaire(s) totalisant	357 / 1762

MJC
CF
PIT

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 25.

20 - Contrat d'entretien des canalisations EU & EP de l'immeuble (article 25.)

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical,

et après avoir délibéré :

- Décide de signer un contrat d'entretien des canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales de l'immeuble dont en priorité le siphon situé dans la cave de
- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

Société ORTEC

..... € / an

Société BORCAD

Devis en attente

- retient :

- la proposition présentée par l'entreprise prévue pour un montant de T.T.C

Démarrage du contrat prévu à la date du :

- Donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise dans le cadre du budget courant d'entretien et autorise le syndic à passer commande en conséquence

Clé BA

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (BA))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant 794 / 1644

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (BA))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant 794 / 794

HSC
CF
P#
SW

La résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires

21 - Contrat d'entretien de la Chaufferie (article 25.)

Préambule du syndic :

Depuis plusieurs années, la chaufferie est l'objet de dépenses considérables pour le syndicat et son fonctionnement est très irrégulier.

En l'état, les finances du syndicat et les nombreux travaux de rénovations à réaliser ne permettent pas d'engager dans l'immédiat de gros travaux de rénovations indispensables au bon fonctionnement de l'installation de chauffage et d'eau chaude.

Il est donc proposé aux copropriétaires de souscrire un contrat « tout inclus » comprenant le financement de la rénovation de la chaufferie par un prestataire extérieur, son entretien « tout compris » et la fourniture du gaz pendant une durée minimum de 10 ans.

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical,

et après avoir délibéré :

- Décide de signer un contrat global (P1/P2/P3/P4) avec un unique prestataire pour la rénovation et la gestion de la chaufferie
- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

Société ENGIE COFELY

Société DALKIA

- retient :

~~la proposition présentée par l'entrepriseprévue pour un~~
~~montant deT.T.G~~

Démarrage du contrat prévu à la date du :

- Donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget inférieur ou égal à la proposition d'Engie et autorise le syndic à passer commande en conséquence
- Précise que ce contrat est signé pour une durée de 10 ans à compter de sa signature
- Autorise le syndic à passer commande en conséquence sous réserve de l'approbation du contrat par le Syndicat des copropriétaires du PONT NOIR.

MTJC
CF PH

- Démarrage du contrat prévu à la fin de la période de chauffe 2018-2019

Clé CH

Récapitulatif (CHARGES CHAUFFAGE (CH))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	604 / 1644
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	190 / 1644

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 25. .

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	604 / 794
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	190 / 794

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

22 - Travaux de rénovation de l'habillage de la cabine d'ascenseur (article 25.)

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical,

et après avoir délibéré :

- décide d'effectuer les travaux suivants :

Rénovation de l'habillage de la cabine d'ascenseur

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

Société ACAF

Devis en attente

Société STAP ASCENSEURS

Devis en attente

L'Assemblée Générale demande au Conseil syndical de gérer ce dossier dans le cadre de sa délégation de 5'000,00€ voté précédemment.

Clé AS

Récapitulatif (CHARGES ASCENSEUR (AS))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	1795 / 6230
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	450 / 6230

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 25. .

23 - Avance de trésorerie permanente (article 24)

L'assemblée générale, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, décide que l'avance permanente de trésorerie sera fixée à 1/6ème du budget prévisionnel.

L'assemblée générale décide que cette avance sera versée lors d'un (ou x) appel(s) de fonds spécial

- Chaque année le premier jour de l'exercice

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	703 / 703
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	117 / 820

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

24 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du **01/07/2018** au **30/06/2019** arrêté à la somme de **90'000.00 €** et sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante:

1/4 Exigible le 01/07/2018	payable au plus tard le 15/07/2018
1/4 Exigible le 01/10/2018	payable au plus tard le 15/10/2018
1/4 Exigible le 01/01/2019	payable au plus tard le 15/01/2019
1/4 Exigible le 01/04/2019	payable au plus tard le 15/04/2019

MJC
AF
pt

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	630 / 747
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	117 / 747
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	73 / 820

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

25 - Vote du budget prévisionnel N+2 (article 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du **01/07/2019** au **30/06/2020** arrêté à la somme de **90'000.00 €** et sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante:

1/4 Exigible le 01/01/2020	payable au plus tard le 15/01/2020
1/4 Exigible le 01/04/2020	payable au plus tard le 15/04/2020
1/4 Exigible le 01/07/2019	payable au plus tard le 15/07/2019
1/4 Exigible le 01/10/2019	payable au plus tard le 15/10/2019

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	630 / 747
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	117 / 747
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	73 / 820

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

26 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" (article 24)

L'assemblée générale prend note des dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové qui rend obligatoire la création d'un fond travaux destiné à la conservation et d'entretien de tout immeuble de plus de 5 ans et de plus de 10 lots.

Elle prend acte du fait que ce fond doit être alimenté chaque année d'un montant équivalent à 5% minimum du budget annuel.

L'assemblée générale décide :

- De ne pas augmenter ce pourcentage.
- Que cette provision sera appelée selon les modalités suivantes :

Dates : Chaque trimestre

Montant ou % : 25%

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 820 / 820

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

27 - LRE - Lettre Recommandée Electronique

Depuis le 24 octobre 2015, le syndic peut convoquer l'assemblée générale et en adresser les procès-verbaux aux copropriétaires par voie électronique. Il doit cependant recueillir l'accord préalable et écrit de chacun des copropriétaires qui sont prêts à l'accepter. Tout copropriétaire ne souhaitant pas opter pour ce mode d'envoi est donc libre de ne pas l'accepter.

Pour recevoir les notifications par voie électronique, les copropriétaires doivent donner leur autorisation au syndic :

- Soit au cours d'une assemblée générale de copropriété : dans ce cas, l'accord du copropriétaire est noté dans le procès-verbal d'assemblée générale ;
- Soit à tout moment, en écrivant au syndic et en lui adressant leur autorisation soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- Le syndic doit mentionner dans le registre des procès-verbaux de la copropriété chacune des autorisations qu'il a reçues.

Toutefois, ce choix n'engage pas le copropriétaire de manière irréversible ! Un copropriétaire ayant donné son accord peut en effet revenir sur sa décision à tout moment en écrivant au syndic pour l'informer qu'il ne souhaite plus recevoir de notifications par voie électronique. Sa demande devient effective le lendemain du jour de la réception de sa lettre recommandée par le syndic qui consigne sa demande dans le registre des procès-verbaux.

Liste des adresses emails des copropriétaires souhaitant adhérer à la lettre recommandée électronique :

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h30

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président(e) de séance



Scrutateurs(rices)



Secrétaire



**PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE
DANS LES REGISTRES**

Article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 - 2ème alinéa :

"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 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa".