

N° Immeuble: 025
N° Mandat: 9813
Convocation émise : 16/10/2019

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

2 Rue Marcel Degerine
74240 GAILLARD

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du mardi 19 novembre 2019 à 18:30

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
ESPACE LOUIS SIMON
10 Rue du Chatelet
74240 GAILLARD

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.

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du président de séance (article 24)	4
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)	5
3 - Désignation du secrétaire de séance (article 24)	5
4 - Rapport du Conseil Syndical (Sans Vote)	5
5 - Rapport du Syndic sur les procédures en cours (Sans Vote)	5
6 - Approbation des comptes de l'exercice en cours (article 24)	6
7 - Quitus au Syndic (article 24)	7
8 - Désignation du syndic (article 25)	7
9 - Désignation des membres du conseil syndical (article 25)	8
9.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical (article 25)	8
9.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical (article 25)	8
9.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical (article 25)	9
9.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical (article 25)	10
9.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical (article 25)	10
9.6 - Désignation d'un membre du conseil syndical (article 25)	11
9.7 - Désignation d'un membre du conseil syndical (article 25) Erreur ! Signet non défini.	
10 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical (article 25)	11
11 - Délégation Financière au Conseil Syndical (article 25)	12
12 - Mise en concurrence des contrats et marchés (article 25)	12
13 - Saisie & Vente des lots propriété de l' : article 25)	13
13.1 Procédure de vente forcée des lots n° 85 & 87 appartenant à par voie de saisie immobilière (article 25)	14
13.2 Fixation du montant de la mise à prix des lots (article 25)	14
13.3 Montant des sommes estimées définitivement perdues (article 25)	15
14 - Saisie & Vente des lots propriété de : article 25)	16
14.1 Procédure de vente forcée des lots n° 4 & 51 appartenant à la par voie de saisie immobilière (article 25)	16
14.2 Fixation du montant de la mise à prix des lots (article 25)	17
14.3 Montant des sommes estimées définitivement perdues article 25	18
15 - Saisie & Vente des lots propriété de : (article 25)	19
15.1 Procédure de vente forcée des lots n° 27 & 77 appartenant à la par voie de saisie immobilière (article 25)	19
15.2 Fixation du montant de la mise à prix des lots (article 25)	20
15.3 Montant des sommes estimées définitivement perdues (article 25)	21
16 - Provision pour risque (article 25)	22
17 - Installation d'un système de vidéo protection (article 25)	23

18 - Remboursement Provision pour risque article 25)24

19 - Avance de trésorerie permanente (article 24)25

20 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24)25

21 - Vote du budget prévisionnel N+2 (article 24)26

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

11 SW R CR

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 16/10/2019, les copropriétaires de l'immeuble sis 2 Rue Marcel Degerine 74240 GAILLARD se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le mardi 19 novembre 2019 à **18:30** - Lieu : ESPACE LOUIS SIMON - 10 Rue du Chatelet 74240 GAILLARD

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	917
Total des présents et des représentés	845
Total des tantièmes du syndicat	1762

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 18 copropriétaire(s) sur 36 représentant 845 / 1762, 18 copropriétaire(s) représentant 917 / 1762 sont absents ou non représentés.

©AVOVENTES.FR

1 - Désignation du président de séance (article 24)

©AVOVENTES.FR

2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24)

2.1 - Désignation d'un scrutateur (article 24)

©AVOVENTES.FR

© AVOVENTES.FR

2.2 - Désignation d'un scrutateur (article 24)

© AVOVENTES.FR

3 - Désignation du secrétaire de séance (article 24)

© AVOVENTES.FR

4 - Rapport du Conseil Syndical (Sans Vote)

5 - Rapport du Syndic sur les procédures en cours (Sans)

Le syndic informe les copropriétaires que faute d'une trésorerie suffisante, un grand nombre d'améliorations ne peuvent être réalisées. Des travaux nécessaires sont mis en attente comme la rénovation de la cabine d'ascenseur, faute de fonds disponibles.

Cette année, la saisie de plusieurs biens est proposée à l'ordre du jour. Ces saisies sont primordiales afin de pouvoir rétablir la santé financière du syndicat. Si, comme les années précédentes, les saisies proposées par le syndic n'étaient pas votées, ce dernier proposera immédiatement sa démission considérant qu'il ne peut plus mener à bien sa mission.

Les procédures engagées cette année sur la base des nouveaux articles de la loi ELAN ont permis la condamnation en moins d'une année de nombreux débiteurs et vont, nous l'espérons, accélérer les procédures.

Un certain nombre de lots ont également été vendus directement par leurs propriétaires ce qui a permis de récupérer quelques fonds.

Sur les quatre principales procédures, deux sont toujours en cours d'instruction et deux sont en cours d'exécution:

Cours d'appel (61'995,87€ au 07/10/19)

Tribunal de grande instance (25'008,84€ au 07/10/19)

Condamnée, tentative d'exécution par Huissier (30'981,97€ au 07/10/19)

Condamnée, tentative d'exécution par Huissier (35'708,18€ au 07/10/19)

D'autres dossiers de recouvrement sont en cours :

Assignment prête, en attente de validation des comptes (8'539,23€ au 07/10/19)

Assignment prête, en attente de validation des comptes (15'325,15€ au 07/10/19)

Condamnée, tentative d'exécution par Huissier (9'647,30€ au 07/10/19)

Assignment prête, appartement en vente, en attente des fonds (5'533,11€ au 07/10/19)

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 12/11/2019 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00

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 **01/07/2018** au **30/06/2019**, pour un montant de **94'497,12 euros**.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 845

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

Handwritten signatures and initials: P, SM, OF, R

7 - Quitus au Syndic (article 24)

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au **30/06/2019**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 845

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND** 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 01/04/2020, pour se terminer le **31/03/2021**

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 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 1762

©AVOVENTES.FR

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 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 845

R

7/27

PN

SN OF

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

9 - Désignation des membres du conseil syndical (article 25)

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

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

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

©AVOVENTES.FR

RZ

8/27

PN

srh

©AVOVENTES.FR

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

©AVOVENTES.FR

R

9/27

PN

sm

Y

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

©AVOVENTES.FR

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

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

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

©AVOVENTES.FR

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	18 copropriétaire(s) totalisant	845 / 1762
------	---------------------------------	------------

©AVOVENTES.FR

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	18 copropriétaire(s) totalisant	845 / 845
------	---------------------------------	-----------

Ont approuvé la décision

R

11/27

N

sd CF

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.

Elle fixe à **5'000,00 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	18 copropriétaire(s) totalisant	845 / 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	18 copropriétaire(s) totalisant	845 / 845
------	---------------------------------	-----------

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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	18 copropriétaire(s) totalisant	845 / 1762
------	---------------------------------	------------

©AVOVENTES.FR

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 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 845

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

13 - Saisie & Vente des lots propriété de la (article 25)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 1762

©AVOVENTES.FR

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 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 845

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

R

13/27

RN

sd

AR

13.1 Procédure de vente forcée des lots n° 85 & 87 appartenant à [REDACTED] par voie de saisie immobilière article 25

[REDACTED] a déjà été condamnées au paiement des charges de copropriété par Jugements du Tribunal de Grande Instance de Thonon-Les-Bains du 14/05/2018.

Pour autant, Le [REDACTED] n'a pas repris le paiement de ses charges courantes, de sorte qu'un nouvel arriere s est cree.

Dans l'hypothèse où les voies d'exécution ne permettraient pas de recouvrer la totalité des sommes dues au syndicat des copropriétaires, la vente forcée des lots dont est propriétaire la [REDACTED] est la dernière voie d'exécution possible à mettre en œuvre.

En conséquence, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à introduire la vente forcée des lots n° 85 et 87 appartenant à la [REDACTED] par voie de saisie immobilière, conformément à l'article 55 du Décret du 17 mars 1967, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires devra régler les honoraires et faire l'avance de frais de procédure de saisie immobilière pour un montant approximatif de 6.000 €.

L'Assemblée autorise le syndic à effectuer un appel de fonds de ce montant auprès des copropriétaires, réparti au prorata des tantièmes des parties communes.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	18 copropriétaire(s) totalisant	845 / 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	18 copropriétaire(s) totalisant	845 / 845
------	---------------------------------	-----------

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

13.2 Fixation du montant de la mise à prix des lots article 25

est redevable envers le syndicat des copropriétaires, d'une somme de **35'708,18 euros** en principal, arrêtée à la date du **10/10/2019**.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la mise à prix sur une base de **35'708,18 €** tout en rappelant que par application des dispositions de l'article L322-6 du Code des Procédures Civiles d'exécution, s'il ne survient pas d'enchère, le syndicat des copropriétaires en tant que créancier poursuivant, sera déclaré adjudicataire d'office sur la base de ladite mise à prix.

Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office, l'Assemblée Générale :

Ø Décide de remettre les biens en vente pour un prix à définir et demande au syndic de rechercher un acquéreur éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix

Ø Autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion des occupants sans droit ni titre

Ø Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à **39'279,00 €** (montant de la mise à prix + 10 %)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 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 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 845

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

13.3 Montant des sommes estimées définitivement perdues article 25

Le syndicat des copropriétaires bénéficie de privilèges en application des dispositions de l'article 2374 du Code Civil.

D'ores et déjà, le syndicat des copropriétaires est informé qu'il bénéficiera d'un super privilège primant l'ensemble des créanciers inscrits sur le bien pour les charges dues au titre de l'année en cours lors de la vente et des deux années précédentes.

R 15/27

nd srt CF

Pour les deux années encore précédentes, il est à noter que la créance du syndicat des copropriétaire viendra en concours avec le privilège de prêteur de deniers éventuellement inscrit par la banque sur les biens appartenant aux époux

Au-delà de cinq années, la créance du syndicat des copropriétaires sera chirographaire.

Selon le nombre et le rang des créanciers inscrits sur les lots dont la est propriétaires, il est à craindre que cette partie de la créance du syndicat des copropriétaires soit irrécouvrable.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 1762

©AVOVENTES.FR

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 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 845

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

14 - Saisie & Vente des lots propriété de (article 25)

14.1 Procédure de vente forcée des lots n° 4 & 51 appartenant à la par voie de saisie immobilière article 25

a déjà été condamnées au paiement des charges de copropriété par Jugements du Tribunal de Grande Instance de Thonon-Les-Bains du 14/05/2018.

Pour autant, 'a pas repris le paiement de ses charges courantes, de sorte qu'un nouvel arriéré s est cree.

Dans l'hypothèse où les voies d'exécution ne permettraient pas de recouvrer la totalité des sommes dues au syndicat des copropriétaires, la vente forcée des lots dont est propriétaire est la dernière voie d'exécution possible à mettre en œuvre.

R

16/27

PV

sd

AR

En conséquence, l'Assemblée Générale *après en avoir délibéré*, autorise le syndic à introduire la vente forcée des lots n°4 et 51 appartenant à _____ par voie de saisie immobilière, conformément à l'article 55 du Décret du 17 mars 1967, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires devra régler les honoraires et faire l'avance de frais de procédure de saisie immobilière pour un montant approximatif de **6.000 €**.

L'Assemblée autorise le syndic à effectuer un appel de fonds de ce montant auprès des copropriétaires, réparti au prorata des tantièmes des parties communes.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	18 copropriétaire(s) totalisant	845 / 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	18 copropriétaire(s) totalisant	845 / 845
------	---------------------------------	-----------

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

14.2 Fixation du montant de la mise à prix des lots article 25

_____ est redevable envers le syndicat des copropriétaires, d'une somme de **30'981,97 euros** en principal, arrêtée à la date du **10/10/2019**.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la mise à prix sur une base de **30'981,97 €** tout en rappelant que par application des dispositions de l'article L322-6 du Code des Procédures Civiles d'exécution, s'il ne survient pas d'enchère, le syndicat des copropriétaires en tant que créancier poursuivant, sera déclaré adjudicataire d'office sur la base de ladite mise à prix.

Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office, l'Assemblée Générale :

Ø Décide de remettre les biens en vente pour un prix à définir et demande au syndic de rechercher un acquéreur éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix

Ø Autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion des occupants sans droit ni titre

Ø Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à **34'080,16 €** (montant de la mise à prix + 10 %)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 1762

©AVOVENTES.FR

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 GÉNÉRALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 845

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

14.3 Montant des sommes estimées définitivement perdues article 25

Le syndicat des copropriétaires bénéficie de privilèges en application des dispositions de l'article 2374 du Code Civil.

D'ores et déjà, le syndicat des copropriétaires est informé qu'il bénéficiera d'un super privilège primant l'ensemble des créanciers inscrits sur le bien pour les charges dues au titre de l'année en cours lors de la vente et des deux années précédentes.

Pour les deux années encore précédentes, il est à noter que la créance du syndicat des copropriétaire viendra en concours avec le privilège de prêteur de deniers éventuellement inscrit par la banque sur les biens appartenant à

Au-delà de cinq années, la créance du syndicat des copropriétaires sera chirographaire.

Selon le nombre et le rang des créanciers inscrits sur les lots dont est propriétaire, il est à craindre que cette partie de la créance du syndicat des copropriétaires soit irrécouvrable.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 1762

On l'approuve la décision

12

18/27

11

11

11

©AVOVENTES.FR

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 GÉNÉRALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 845

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

15 - Saisie & Vente des lots propriété de I (article 25)

15.1 Procédure de vente forcée des lots n° 27 & 77 appartenant à la par voie de saisie immobilière article 25

a déjà été condamnées au paiement des charges de copropriété par Jugements du Tribunal de Grande Instance de Thonon-Les-Bains 11/07/2018

Pour autant, l' a pas repris le paiement de ses charges courantes, de sorte qu'un nouvel arriéré s'est créé.

Dans l'hypothèse où les voies d'exécution ne permettraient pas de recouvrer la totalité des sommes dues au syndicat des copropriétaires, la vente forcée des lots dont est propriétaire est la dernière voie d'exécution possible à mettre en œuvre.

En conséquence, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à introduire la vente forcée des lots n°27 et 77 appartenant à par voie de saisie immobilière, conformément à l'article 55 du Décret du 17 mars 1967, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires devra régler les honoraires et faire l'avance de frais de procédure de saisie immobilière pour un montant approximatif de 6.000 €.

L'Assemblée autorise le syndic à effectuer un appel de fonds de ce montant auprès des copropriétaires, réparti au prorata des tantièmes des parties communes.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 1762

Ont approuvé la décision

R

19/27

PJ

SN

OF

©AVOVENTES.FR

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 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 845

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

15.2 Fixation du montant de la mise à prix des lots article 25

est redevable envers le syndicat des copropriétaires, d'une somme de **9'647,30 euros** en principal, arrêtée à la date du **10/10/2019**.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la mise à prix sur une base de **9'647,30 €** tout en rappelant que par application des dispositions de l'article L322-6 du Code des Procédures Civiles d'exécution, s'il ne survient pas d'enchère, le syndicat des copropriétaires en tant que créancier poursuivant, sera déclaré adjudicataire d'office sur la base de ladite mise à prix.

Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office, l'Assemblée Générale :

Ø Décide de remettre les biens en vente pour un prix à définir et demande au syndic de rechercher un acquéreur éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix

Ø Autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion des occupants sans droit ni titre

Ø Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à **10'612,03 €** (montant de la mise à prix + 10 %)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 1762

©AVOVENTES.FR

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

R

20/27

p/v

SN

OR

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 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 845

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

15.3 Montant des sommes estimées définitivement perdues article 25

Le syndicat des copropriétaires bénéficie de privilèges en application des dispositions de l'article 2374 du Code Civil.

D'ores et déjà, le syndicat des copropriétaires est informé qu'il bénéficiera d'un super privilège primant l'ensemble des créanciers inscrits sur le bien pour les charges dues au titre de l'année en cours lors de la vente et des deux années précédentes.

Pour les deux années encore précédentes, il est à noter que la créance du syndicat des copropriétaire viendra en concours avec le privilège de prêteur de deniers éventuellement inscrit par la banque sur les biens appartenant à

Au-delà de cinq années, la créance du syndicat des copropriétaires sera chirographaire.

Selon le nombre et le rang des créanciers inscrits sur les lots dont est propriétaire, il est à craindre que cette partie de la créance du syndicat des copropriétaires soit irrécouvrable.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 1762

©AVOVENTES.FR

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 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 845

Ont approuvé la décision

R

21/27

PN

SN

CF

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

16 - Provision pour risque (article 25)

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'à la date du 30/06/2019, le montant total des charges impayées s'élève à **188'275,66€** concernant les charges courantes et à **27'269,48€** concernant les travaux. Soit au total **215'545,14€**.

Une première provision pour risque fut appelée en janvier 2018 d'un montant total de **115'442,93€**.

Depuis, seul les lots de [redacted] ont été cédés et le solde de son compte a pu être apuré. L'Assemblée générale sera appelée à voter lors de la prochaine résolution sur le remboursement de la provision pour risque de 4'158,21€ appelée à l'époque.

Les nouvelles procédures dites « accélérées » permises par la loi ELAN ont offert la possibilité de condamner beaucoup plus rapidement les nouveaux débiteurs permettant un meilleur recouvrement des fonds. Cependant, beaucoup de procédures anciennes ne sont pas encore terminées ou vont l'être au cours de l'année à venir.

Cependant, la situation financière du syndicat est critique et sans vote d'une nouvelle provision exceptionnelle, le syndic sera dans l'obligation de saisir le tribunal de grande instance afin que ce dernier nomme un administrateur provisoire.

L'assemblée générale décide donc de voter une nouvelle provision sur risque d'un montant de 100'102,21€ correspondant à la différence entre le montant total dû par les copropriétaires débiteurs au 30/06/2019 et les provisions déjà appelées en janvier 2018.

L'assemblée générale mandate le syndic pour procéder à cet appel de fonds selon les modalités suivantes :

50% immédiatement

50% le 1^{er} janvier 2020

Ces fonds seront destinés au règlement des charges courantes et du solde des travaux de toiture et feront l'objet d'un remboursement une fois la trésorerie de la copropriété revenue à un niveau acceptable.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	18 copropriétaire(s) totalisant	845 / 1762
------	---------------------------------	------------

©AVOVENTES.FR

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.

[Signature]

22/27

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour

18 copropriétaire(s) totalisant

845 / 845

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

17 - Installation d'un système de vidéo protection (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 :

Installation d'un système de vidéo protection dans les parties communes de l'immeuble

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

Société ALARME CONCEPT**5'676,00 € TTC (2 caméras)****Société TELEMEUBLE BRANDT****Devis en attente (4 caméras)****Société SEVITECH****6'837,60 € TTC (4 caméras)**

- Donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **6'840,00Euros TTC** et autorise le syndic à passer commande en conséquence

- 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 4,00 % TTC seront prélevés conformément au contrat de Syndic.

- Autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates : Montant ou % :

01/04/2019

100 %

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour

18 copropriétaire(s) totalisant

845 / 1762

©AVOVENTES.FR

VZ

23/27

VZ

AF
sd

©AVOVENTES.FR

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 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 845

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

18 - Remboursement Provision pour risque (article 25)

L'Assemblée générale prend note de la vente des lots de [REDACTED] au cours de l'année écoulée.

Elle est informée du remboursement totale de la dette de ce propriétaire et donne mandat au syndic pour procéder au remboursement de la provision pour risque d'un montant de **4'158,21€** appelée en janvier 2018.

Ce remboursement s'effectuera en date du 1^{er} janvier 2020 par un appel de fonds porté au crédit des comptes copropriétaires.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 1762

©AVOVENTES.FR

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 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 845

©AVOVENTES.FR

19

24/27

N

19
SN

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

19 - 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 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 845

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

20 - 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 01/07/2019 au 30/06/2020 arrêté à la somme de 95'000,00 € et sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante:

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
 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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 845

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

R

25/27

W

SW R

21 - 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 **01/07/2020** au **30/06/2021** arrêté à la somme de **95'000,00 €** et sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante :

1/4 Exigible le 01/07/2020	payable au plus tard le 15/07/2020
1/4 Exigible le 01/10/2020	payable au plus tard le 15/10/2020
1/4 Exigible le 01/01/2021	payable au plus tard le 15/01/2021
1/4 Exigible le 01/04/2021	payable au plus tard le 15/04/2021

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 845

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

22 - 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 18 copropriétaire(s) totalisant 845 / 845

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

Questions diverses :

P2

26/27

N

sn

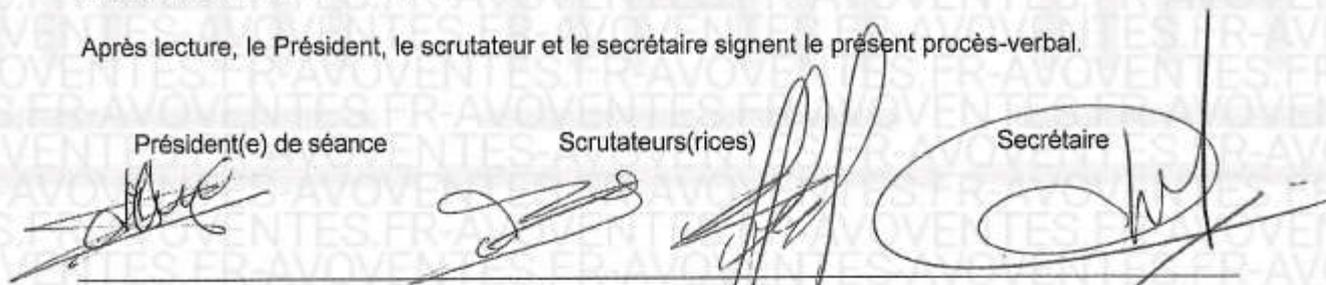
CF

- Il est signalé au syndic la présence de cafards
- Il est demandé de faire intervenir un électricien pour résoudre le problème d'éclairage des caves

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20:15

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 – 2^{ème} alinéa :

Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

« Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »