



N° Mandat : 09813
N° Immeuble : 00025
Convocation émise : 25/11/2020

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

**LE BEAU SOLEIL
2 RUE MARCEL DEGERINE
74240 GAILLARD**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
mercredi 30 décembre 2020**

**LIEU DE L'ASSEMBLEE
Sans tenue présentielle
(ARTICLE N°13 DU 2020-595 DU 20 MAI 2020)
VOTE UNIQUEMENT POSSIBLE PAR RETOUR DE FORMULAIRE**

**IBG
13 RUE DU BOIS DE LA ROSE
74100 VILLE-LA-GRAND**

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du président de séance - article 24.....	3
2 - Désignation du ou des scrutateurs - article 24.....	4
3 - Désignation du secrétaire de séance - article 24.....	4
4 - Rapport du Syndic (sans vote).....	4
5 - Approbation des comptes de l'exercice en cours - article 24.....	5
6 - Quitus au Syndic - article 24.....	6
7 - Désignation du syndic - article 25.....	6
8 - Désignation des membres du conseil syndical.....	7
8.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25.....	7
8.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25.....	7
8.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25.....	8
8.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25.....	8
9 - Vente sur saisie immobilière.....	8
9.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°83 et 84 appartenant à.....	8
9.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n° 83 et 84 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25.....	9
9.3 - Montant des sommes estimées définitivement perdues - article 24.....	10
10 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - article 25.....	10
11 - Délégation Financière au Conseil Syndical - article 25.....	11
12 - Clôture Dossier travaux étanchéité et isolation toiture - article 24.....	11
13 - Mise en concurrence des contrats et marchés - article 25.....	11
14 - Travaux d'individualisation des frais de chauffage - article 24.....	12
15 - Installation de robinets thermostatiques (obligatoire) - article 24.....	12
15.1 - Décision de réaliser des travaux d'installation de robinets thermostatiques - article 24.....	13
15.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation des travaux - article 24.....	13
15.3 - Echancier des appels de fonds - article 24.....	14
16 - Mandat au conseil syndical pour réaliser une rénovation du hall de l'immeuble - article 24.....	14
17 - Travaux de rénovation de la cabine d'ascenseur.....	15
17.1 - Décision de réaliser des travaux de rénovation de la cabine d'ascenseur - article 25.....	15
17.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - article 25.....	15
17.3 - Echancier des appels de fonds - article 25.....	16
18 - Audit Energétique et Etude de faisabilité d'un plan de sauvegarde - article 25.....	16
19 - Installation de la fibre optique (article 24-2) - article 24.....	17
20 - Avance de trésorerie permanente - article 24.....	18
21 - Vote du budget prévisionnel N+1 - article 24.....	18
22 - Vote du budget prévisionnel N+2 - article 24.....	18
23 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" - article 24.....	19

PROCES VERBAL**Accueil**

Sur convocations adressées en date du mercredi 25 novembre 2020, les copropriétaires de l'immeuble LE BEAU SOLEIL - 2 Rue Marcel Degerine, 74240 GAILLARD se sont réunis en assemblée générale ordinaire le 30/12/2020 à 17:00 - Lieu: Sans tenue présentielle - (article n°13 du 2020-595 du 20 mai 2020), 13 rue du bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND.

Récapitulatif

Total des tantièmes des absents et des non représentés
Total des présents et des représentés
Total des tantièmes du syndicat

Tantièmes

1426
336
1762

Clé

A - CHARGES COMMUNES GENERALES
BA - CHARGES BATIMENT
CH - CHARGES CHAUFFAGE
AS - CHARGES ASCENSEUR

Votants

7
7
7
7

Tantièmes

336 / 1762
336 / 1644
336 / 1644
1580 / 6230

Le syndic rappelle à l'Assemblée que le calcul des voix correspondant aux quote-parts des copropriétaires doit être fait conformément à l'article 3 de la loi numéro 66-1006 du 28 Décembre 1966 :

L'Assemblée Générale est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 7 copropriétaire(s) sur 35 représentant 336 / 1762, 28 copropriétaire(s) représentant 1426 / 1762 sont absents ou non représentés.

Résolution :**1 - Désignation du président de séance**

2 - Désignation du ou des scrutateurs

3 - Désignation du secrétaire de séance

4 - Rapport du Syndic

Compte-tenu de la tenue de cette réunion à distance, le syndic vous invite à prendre connaissance du rapport suivant :

Pour la première fois depuis bientôt 7 années, les dépenses sont très inférieures au budget prévisionnel voté (environ 84'000,00€ de dépenses pour 95'000,00€ de budget sur l'exercice 2019-2020).

Cette bonne performance est en partie due aux travaux de rénovation réalisés en chaufferie et sur la toiture au cours de l'exercice précédent.

De plus, de nombreuses procédures contentieuses sont arrivées à terme au cours de l'exercice, les frais d'avocat et d'expertise en sont diminués.

La Cour d'Appel a condamné [REDACTED] à régler son d'arriéré de charges, une inscription hypothécaire a été prise et la procédure de saisie de ses biens est en cours, la vente du bien devrait intervenir courant 2021.

La procédure de saisie des biens de [REDACTED] est engagée et la vente du bien devrait intervenir courant 2021.

La procédure de saisie des biens de [REDACTED] est engagée et la vente de son bien devrait intervenir courant 2021.

[REDACTED] fait l'objet d'une procédure accélérée auprès du tribunal de Thonon-Les-Bains, une condamnation doit être rendue au cours du 1er trimestre 2021.

[REDACTED] qui a été condamnée à régler au syndicat le solde de ses charges, faisait jusqu'à présent l'objet d'une procédure de surendettement rendant impossible la saisie de ses biens. A ce jour, la procédure de surendettements levée, un huissier se charge de recouvrir les fonds et [REDACTED] a mis en vente son logement.

[REDACTED] fait l'objet d'une assignation devant le tribunal judiciaire de Thonon-Les-Bains

[REDACTED] fait l'objet d'une assignation devant le tribunal judiciaire de Thonon-Les-Bains

[REDACTED] ayant vendu leurs lots, leur dette a été réglée en novembre 2020 par leur notaire.

D'autres copropriétaires fond l'objet d'une procédure de précontentieux. Après l'approbation des comptes au 30/06/2020, des procédures "accélérées" seront engagées contre ces derniers.

Bien que les procédures contentieuses arrivent à leur fin et que les procédures accélérées rendent plus efficace le recouvrement des fonds, dans l'attente de la saisie des biens et de la distribution des prix de vente, la trésorerie de la copropriété est très fragile.

Sans les provisions exceptionnelles votées les années précédentes, la copropriété serait à ce jour en cessation de paiement, le chauffage, l'eau chaude et l'ascenseur seraient à l'arrêt et la copropriété ne serait plus assurée.

Il est demandé à tous les copropriétaires de continuer à régler de manière constante les charges afin que la situation perdure dans l'attente d'un retour à meilleure fortune.

5 - 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 mercredi 16/12/2020 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.

(En cas de confinement, les documents vous seront envoyés par courriel sur simple demande)

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

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

Approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du **01/07/2019** au **30/06/2020** (pour rappel, le montant total des dépenses sur l'exercice s'élève à **83'638,95 euros**)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 6 copropriétaire(s) totalisant

295/336

RL

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

6 - Quitus au Syndic - article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/06/2020

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

336/336

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

7 - Désignation du syndic - article 25

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote la candidature suivante :

la société L'Immobilier du Bassin Genevois SAS au capital de 8'000 000€ siège social 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND représentée par son Président , Titulaire de la carte professionnelle n°CPI 7401 2017 000021 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 01/04/2021 pour se terminer le 31/03/2022

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 désign pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

336/1762

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

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée ; il ne pourrait être procédé à un nouveau vote à la majorité de l'article 24 que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai

RL

inférieur à trois mois.

8 - Désignation des membres du conseil syndical

8.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25

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

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée; il ne pourrait être procédé à un nouveau vote à la majorité de l'article 24 que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai inférieur à trois mois.

8.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25

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

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée; il ne pourrait être procédé à un nouveau vote à la majorité

de l'article 24 que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai inférieur à trois mois.

8.3 - Designation d'un membre du conseil syndical - article 25

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

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée; il ne pourrait être procédé à un nouveau vote à la majorité de l'article 24 que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai inférieur à trois mois.

8.4 - Designation d'un membre du conseil syndical - article 25

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

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée; il ne pourrait être procédé à un nouveau vote à la majorité de l'article 24 que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai inférieur à trois mois.

9 - Vente sur saisie immobilière

9.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°83 et 84 appartenant à par voie de saisie immobilière. - article 25

a déjà été condamnée au paiement des charges de copropriété (58'595,04€) par un arrêt de la Cour d'Appel de Chambéry en date du 10/03/2020.

Pour autant n'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° 83 et 84 appartenant : 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 7 copropriétaire(s) totalisant

336/1762

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

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée ; il ne pourrait être procédé à un nouveau vote à la majorité de l'article 24 que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai inférieur à trois mois.

9.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n° 83 et 84 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25

est redevable envers le syndicat des copropriétaires, d'une somme de 75'014,57€ en principal, arrêtée à la date du 23/11/2020.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la mise à prix sur une base de 50'000,00 € 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 :

- 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
- Autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion des occupants sans droit ni titre
- 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 55'000,00€ (montant de la mise à prix + 10 %)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

336/1762

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

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée ; il ne pourrait être procédé à un nouveau vote à la majorité de l'article 24 que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai inférieur à trois mois.

9.3 - Montant des sommes estimées définitivement perdues - article 24

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 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 propriétaire, il est à craindre que cette partie de la créance du syndicat des copropriétaires soit irrécouvrable.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

336/336

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

L'assemblée générale décide de fixer à 2'000,00 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 7 copropriétaire(s) totalisant

336/1762

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

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée ; il ne pourrait être procédé à un nouveau vote à la majorité

R

de l'article 24 que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai inférieur à trois mois.

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 7'500,00€ 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 6 copropriétaire(s) totalisant
Contre 1 copropriétaire(s) totalisant

295/1762
41/1762

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

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée ; il ne pourrait être procédé à un nouveau vote à la majorité de l'article 24 que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai inférieur à trois mois.

12 - Clôture Dossier travaux étanchéité et isolation toiture - article 24

Pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 336 pour 7 votants.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du bilan du dossier travaux "étanchéité et isolation toiture" entérine sa clôture définitive en date du 31/12/2020.

Le montant des régularisations seront portées le cas échéant au crédit ou au débit des comptes des copropriétaires en date du 31/12/2020

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (BA))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

336/336

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

13 - 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 7 copropriétaire(s) totalisant

336/1762

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

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée ; il ne pourrait être procédé à un nouveau vote à la majorité de l'article 24 que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai inférieur à trois mois.

14 - Travaux d'individualisation des frais de chauffage - article 24

Pour la clé CH, le nombre de tantièmes est de 336 pour 7 votants.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

Décide d'effectuer des travaux d'individualisation des frais de chauffage sans changement des vannes thermostatiques.

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

Société ISTA	Travaux de pose offerte puis environ 1'208€ TTC / an
Société PROXISERVE	Travaux de pose offerte puis environ 1'006,60€ TTC / an

- Donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 1'300,00Euros TTC par an 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

Démarrage des travaux prévu le 01/04/2021

Récapitulatif (CHARGES CHAUFFAGE (CH))
Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

336/336

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

15 - Installation de robinets thermostatiques (obligatoire) - article 24

Pour la clé CH, le nombre de tantièmes est de 336 pour 7 votants.

Récapitulatif (CHARGES CHAUFFAGE (CH))
Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

336/336

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

15.1 - Décision de réaliser des travaux d'installation de robinets thermostatiques - article 24

pour la clé CH, le nombre de tantièmes est de 336 pour 7 votants.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer des travaux d'installation de robinets thermostatiques sur l'ensemble des radiateurs de la copropriété

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

Société ISTA 10'629,90 € TTC (pour environ 155 unités posées)
Société PROXISERVE 10'629,90€ TTC (pour environ 155 unités posées)

- Donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 10'629,90 Euros TTC pour 155 unités posées 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

Démarrage des travaux prévu le 01/04/2021

Récapitulatif (CHARGES CHAUFFAGE (CH))
Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

336/336

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

15.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation des travaux - article 24

Pour la clé CH, le nombre de tantièmes est de 336 pour 7 votants.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux d'installation de robinets thermostatiques s'élèvent à 600 euros TTC

Récapitulatif (CHARGES CHAUFFAGE (CH))

Pour 6 copropriétaire(s) totalisant
 Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

295/336

41/336

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

15.3 - Echancier des appels de fonds - article 24

pour la clé CH, le nombre de tantièmes est de 336 pour 7 votants.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Echancier des appels de fonds : 100% le 01/04/2021

Récapitulatif (CHARGES CHAUFFAGE (CH))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

336/336

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

16 - Mandat au conseil syndical pour réaliser une rénovation du hall de l'immeuble - article 24

Pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 336 pour 7 votants.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour faire réaliser par la société de son choix et dans un budget maximum de 5'000,00€ HT une rénovation sommaire du hall de l'immeuble.

Cette rénovation consistera en la rénovation des peintures des murs du hall et du plafond ainsi que des encadrement de fenêtre et de porte.

Cette dépense sera intégrée aux dépenses courantes de l'exercice 2020/2021.

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (BA))

Pour 4 copropriétaire(s) totalisant
 Contre 1 copropriétaire(s) totalisant
 Abstention 2 copropriétaire(s) totalisant

217/336

41/336

78/336

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

17 - Travaux de rénovation de la cabine d'ascenseur

17.1 - Décision de réaliser des travaux de rénovation de la cabine d'ascenseur - article 25

Pour la clé AS, le nombre de tantièmes est de 1580 pour 7 votants.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

Décide d'effectuer des travaux de rénovation de la cabine d'ascenseur

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

Société ACAF 3'520,00 € TTC

Société STAP ASCENSEURS Devis en attente

- Donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **3'520,00 Euros 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

Démarrage des travaux prévu le 01/04/2021

Récapitulatif (CHARGES ASCENSEUR (AS))

Pour	6 copropriétaire(s) totalisant	1280/6230
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	300/6230

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

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée; il ne pourrait être procédé à un nouveau vote à la majorité de l'article 24 que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai inférieur à trois mois.

17.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - article 25

Pour la clé AS, le nombre de tantièmes est de 1580 pour 7 votants.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent à 280 euros TTC

Récapitulatif (CHARGES ASCENSEUR (AS))

Pour	6 copropriétaire(s) totalisant	1280/6230
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	300/6230

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

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée ; il ne pourrait être procédé à un nouveau vote à la majorité de l'article 24 que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai inférieur à trois mois.

17.3 - Echancier des appels de fonds - article 25

Pour la clé AS, le nombre de tantièmes est de 1580 pour 7 votants.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Echancier des appels de fonds : 100% le 01/04/2021

Récapitulatif (CHARGES ASCENSEUR (AS))

Pour	6 copropriétaire(s) totalisant	1280/6230
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	300/6230

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

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée ; il ne pourrait être procédé à un nouveau vote à la majorité de l'article 24 que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai inférieur à trois mois.

18 - Audit Energétique et Etude de faisabilité d'un plan de sauvegarde - article 25

L'assemblée générale prend connaissance de l'audit réalisé par la société URBANIS et est informée par le syndic de la grande fragilité du syndicat.

Le montant global des impayés, la non-efficacité énergétique du bâtiment et son état alarmant nécessite d'envisager un plan de redressement sur plusieurs années afin de pérenniser le travail déjà accompli.

Les pouvoirs publics peuvent, à leur initiative ou à celle du syndicat, étudier la mise en place d'un plan de sauvegarde de la copropriété. Ce type de plan est piloté par la commune, l'agglomération, les services de l'ANAH et de la préfecture.

Sur recommandation de l'agence IBG, l'assemblée générale confie la mission à son syndic de se rapprocher des pouvoirs publics afin que soit envisagé la mise en place d'un tel plan de sauvegarde ou de tout autre projet en vue de préserver la pérennité du bâtiment et les intérêts des copropriétaires.

Elle prend note que cette mission fera l'objet d'une facturation à la vacation au taux horaire contractuel. Cette charge sera intégrée aux dépenses courantes.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

336/1762

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

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée; il ne pourrait être procédé à un nouveau vote à la majorité de l'article 24 que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai inférieur à trois mois.

19 - Installation de la fibre optique (article 24-2) - article 24

L'assemblée générale :

Vu la notification de la proposition commerciale de l'opérateur Orange.

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré :

Décide d'effectuer d'installation de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique aux frais de l'opérateur.

Retient la proposition de convention et de travaux de câblage présentée par l'entreprise Orange.

Démarrage des travaux prévu le plus tôt possible.

L'assemblée générale prend acte que le syndic l'a informée qu'une convention doit être passée entre l'opérateur Orange et le syndicat des copropriétaires et, par conséquent, autorise le syndic à signer ladite convention dont le contenu conforme au décret n° 2009-54 du 15 janvier 2009 est joint à la convocation.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

336/336

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

20 - 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 et/ou régularisée lors d'un fonds spécial chaque année le premier jour de l'exercice.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))
Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

336/336

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

21 - 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 **01/07/2020** au **30/06/2021** et arrêté à la somme de **95'000,00 €**. Il 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 7 copropriétaire(s) totalisant

336/336

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

22 - 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 **01/07/2021** au **30/06/2022** et arrêté à la somme de **90'000,00€**. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante :

- 1/4 Exigible le 01/07/2021 payable au plus tard le 15/07/2021
- 1/4 Exigible le 01/10/2021 payable au plus tard le 15/10/2021
- 1/4 Exigible le 01/01/2022 payable au plus tard le 15/01/2022
- 1/4 Exigible le 01/04/2022 payable au plus tard le 15/04/2022

R

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))
Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

336/336

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

23 - 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 :

Chaque trimestre : 25%

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))
Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

336/336

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

Il est indiqué aux copropriétaires qu'une nouvelle assemblée générale, sera convoquée sous 3 mois pour soumettre au vote en seconde lecture l'ensemble des résolutions qui n'ont pas pu être entérinées ce jour faute de quorum.

Article - 42 - Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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

Président de séance

Scrutateur(s)

Secrétaire



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

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 mentionnés 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.