



N° Mandat : 09813  
N° Immeuble : 00025  
Convocation émise : 01/02/2021

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :**

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

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE  
mercredi 10 mars 2021**

**LIEU DE L'ASSEMBLEE  
Sans tenue présentielle**

**(ARTICLE N°13 DU 2020-595 DU 20 MAI 2020)**

**VOTE UNIQUEMENT POSSIBLE PAR RETOUR DE FORMULAIRE 13 RUE DU  
BOIS DE LA ROSE  
74100 VILLE-LA-GRAND**

**ORDRE DU JOUR**

1 - Désignation du président de séance.....	3
1.1 - Désignation du président de séance - article 24.....	3
2 - Désignation du ou des scrutateurs - article 24.....	4
2.1 - Désignation d'un scrutateur.....	4
3 - Désignation du secrétaire de séance.....	4
3.1 - Désignation du secrétaire de séance - article 24.....	4
4 - Désignation du syndic (2nde lecture) - article 24.....	4
5 - Désignation des membres du conseil syndical (2nde lecture).....	5
5.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical (2nde lecture) - article 24.....	5
5.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical (2nde lecture) - article 24.....	6
5.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical (2nde lecture) - article 24.....	6
5.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical (2nde lecture) - article 24.....	6
6 - Vente sur saisie immobilière (2nde lecture).....	7
.....	
6.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n° 83 et 84 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière (2nde lecture) - article 24.....	7
6.3 - Montant des sommes estimées définitivement perdues (2nde lecture) - article 24.....	8
7 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical (2nde lecture) - article 24.....	9
8 - Délégation Financière au Conseil Syndical (2nde lecture) - article 24.....	9
9 - Mise en concurrence des contrats et marchés (2nde lecture) - article 24.....	10
10 - Travaux de rénovation de la cabine d'ascenseur (2nde lecture).....	10
10.1 - Décision de réaliser des travaux de rénovation de la cabine d'ascenseur (2nde lecture) - article 24.....	10
10.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (2nde lecture) - article 24.....	11
10.3 - Echancier des appels de fonds (2nde lecture) - article 24.....	11
11 - Audit Energétique et Etude de faisabilité d'un plan de sauvegarde (2nde lecture) - article 24.....	12

## PROCES VERBAL

### Accueil

Sur convocations adressées en date du lundi 1er février 2021, les copropriétaires de l'immeuble LE BEAU SOLEIL - 2 Rue Marcel Degerine, 74240 GAILLARD se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 10/03/2021 à 17:00 - Lieu: Sans tenue présentielle - (article n°13 du 2020-595 du 20 mai 2020).

### **Récapitulatif**

Total des tantièmes des absents et des non représentés	1202
Total des présents et des représentés	560
Total des tantièmes du syndicat	1762

### **Clé**

	<b>Votants</b>	<b>Tantièmes</b>
A - CHARGES COMMUNES GENERALES	11	560 / 1762
AS - CHARGES ASCENSEUR	9	2150 / 6230

Le syndic rappelle à l'Assemblée que le calcul des voix correspondant aux quotes 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 11 copropriétaire(s) sur 35 représentant 560 / 1762, 24 copropriétaire(s) représentant 1202 / 1762 sont absents ou non représentés.

### Résolution :

#### **1 - Désignation du président de séance**

## 2 - Désignation du ou des scrutateurs - article 24

## 3 - Désignation du secrétaire de séance

## 4 - Désignation du syndic (2nde lecture) - article 24

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote la candidature suivante :

la société L'Immobilier du Bassin Genevois SAS au capital de 8'000,00€, 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 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

560/560

## 5 - Désignation des membres du conseil syndical (2nde lecture)

Pour rappel, étaient membres du conseil syndical cette année :

### 5.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical (2nde lecture) - article 24

R

**5.2 - Designation d'un membre du conseil syndical (2nde lecture) -  
article 24**

**5.3 - Designation d'un membre du conseil syndical (2nde lecture) -  
article 24**

**5.4 - Designation d'un membre du conseil syndical (2nde lecture) -  
article 24**



## 6 - Vente sur saisie immobilière (2nde lecture)

### 6.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°83 et 84 appartenant à [redacted] par voie de saisie immobilière. (2nde lecture) -

#### article 24

[redacted] 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, [redacted] n'a pas repris le paiement de ses charges courantes, de sorte qu'un nouveau 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 [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° 83 et 84 appartenant à [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	10 copropriétaire(s) totalisant	448/560
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	112/560

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

### 6.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n° 83 et 84 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière (2nde lecture) - article 24

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	9 copropriétaire(s) totalisant	407/560
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	153/560

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

### 6.3 - Montant des sommes estimées définitivement perdues (2nde lecture) - 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 copropriétaires 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 l' [redacted] est propriétaire, il est à craindre que cette partie de la créance du syndicat des copropriétaires soit irrécouvrable.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	394/560
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	153/560

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

### **7 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical (2nde lecture) - article 24**

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 11 copropriétaire(s) totalisant

560/560

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

### **8 - Délégation Financière au Conseil Syndical (2nde lecture) - article 24**

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 10 copropriétaire(s) totalisant

519/560

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.



## 9 - Mise en concurrence des contrats et marchés (2nde lecture) - article 24

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	10 copropriétaire(s) totalisant	519/560
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	41/560

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

## 10 - Travaux de rénovation de la cabine d'ascenseur (2nde lecture)

### 10.1 - Décision de réaliser des travaux de rénovation de la cabine d'ascenseur (2nde lecture) - article 24

pour la clé AS, le nombre de tantièmes est de 2150 pour 9 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	7 copropriétaire(s) totalisant	1655/2150
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	300/2150
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	195/2150

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

## 10.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (2nde lecture) - article 24

pour la clé AS, le nombre de tantièmes est de 2150 pour 9 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	8 copropriétaire(s) totalisant	1850/2150
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	300/2150

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

## 10.3 - Echancier des appels de fonds (2nde lecture) - article 24

Pour la clé AS, le nombre de tantièmes est de 2150 pour 9 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	8 copropriétaire(s) totalisant	1850/2150
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	300/2150

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

## 11 - Audit Energétique et Etude de faisabilité d'un plan de sauvegarde (2nde lecture) - article 24

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 envisagée 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	10 copropriétaire(s) totalisant	547/560
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	13/560

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

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

*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.*

*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.

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

---



Handwritten signature in blue ink at the bottom right of the page.