

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
VILLA GABRIELLA
15 RUE DES VOIRONS

74100 VILLE LA GRAND

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 25/02/2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt-cinq février à quatorze heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

**VILLA GABRIELLA
15 RUE DES VOIRONS
74100 VILLE LA GRAND**

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **13** copropriétaires représentant **4330** voix sur **10000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

AVOVENTES

Soit un total de **5670** voix.

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le président du conseil syndical / un membre du conseil syndical / le président de séance conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants :

déoulant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. **POINT D'INFORMATION RELATIF AU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE**
2. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**
3. **DESIGNATION DU SYNDIC**
4. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
 - 4.1 **Candidature de AVOVENTES**
 - 4.2 **Candidature de HALPADES SOCIETE ANONYME D'HLM**
 - 4.3 **Candidature de AVOVENTES**
5. **MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
6. **MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**
7. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2021 AU 31/03/2022**
8. **INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D' ASSEMBLEES GENERALES**

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. POINT D'INFORMATION RELATIF AU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'article 22-3, 4° de l'Ordonnance du 25 mars 2020 n°2020-304 prévoit que dans le cas d'une assemblée générale où les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, « le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance ».

Compte tenu du format exceptionnel de cette assemblée, l'élection de scrutateur n'est pas possible. La rédaction du procès-verbal sera assurée par le syndic, conformément à l'article 15 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

Compte tenu de ce qui précède, les missions incombant au président de séance sont assurées par AVOVENTES en sa qualité de président du conseil syndical.

Il sera chargé notamment de participer aux opérations de dépouillement des votes par correspondance, vérifier la feuille de présence et le procès-verbal avant de les signer.

Le secrétariat de séance (rédaction du procès-verbal) est assuré par AVOVENTES représentant le cabinet FONCIA MOLLAND.

2. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/04/2019 au 31/03/2020.

AVOVENTES

13 copropriétaires totalisent 4330 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

3. DESIGNATION DU SYNDIC

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne FONCIA LEMANIQUE, dont le siège social est 13 RUE DE LA MINOTERIE- LE QUARTZ 74940 ANNECY en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 25/02/2021 jusqu'au 31/12/2021.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

AVOVENTES

13 copropriétaires totalisent 4330 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

AVOVENTES

13 copropriétaires totalisent 4330 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

4. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

4.1 Candidature de AVOVENTES

Résolution non mise aux voix.

4.2 Candidature de HALPADES SOCIETE ANONYME D'HLM

POUR : 3 547 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 783 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

13 copropriétaires totalisent 4330 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

AVOVENTES

13 copropriétaires totalisent 4330 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

4.3 Candidature de AVOVENTES

POUR : 4 330 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

13 copropriétaires totalisent 4330 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 4 330 sur 4 330 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4 330 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

13 copropriétaires totalisent 4330 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

5. **MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**

Résolution :

(Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

AVOVENTES

13 copropriétaires totalisent 4330 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

AVOVENTES

13 copropriétaires totalisent 4330 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

6. **MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe à 1 500 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 4164 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 166 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

13 copropriétaires totalisent 4330 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

AVOVENTES

13 copropriétaires totalisent 4330 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

7. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2021 AU 31/03/2022

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 70 000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

AVOVENTES

13 copropriétaires totalisent 4330 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

8. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D' ASSEMBLEES GENERALES

Résolution :

L'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale est désormais possible (décret du 21 octobre 2015).

Les avantages de cette solution sont nombreux :

Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document est disponible dans votre espace sécurisé.

Economique : l'envoi est facturé 0.92 euro par le prestataire que nous avons sélectionné alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. **Il suffit de remplir le formulaire d'adhésion** et de le remettre au gestionnaire de l'immeuble, soit lors de l'Assemblée Générale, soit en l'adressant par lettre recommandée.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après élargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 17h51.

AVOVENTES

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« 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, sans ses annexes. 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 judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »



BOUVET CARTIER
IMMOBILIER
TRANSACTION LOCATION SYNDIC

Procès verbal

Copropriété VILLA GABRIELLA

Assemblée générale du 6 avril 2022

Le 6 avril 2022 à 18:00 heures, les copropriétaires de l'immeuble VILLA GABRIELLA sis, 15 Rue des Voirons à VILLE LA GRAND étaient par ailleurs invités également à voter par correspondance sur l'ordre du jour régulièrement adressé par courrier recommandé.

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

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater que 21 copropriétaires sont présents : physiquement, à distance, représentés ou votants par correspondance

L'ensemble représentant 6365/10000 millièmes.

AVOVENTES

Le Cabinet BOUVET CARTIER IMMOBILIER, syndic, assure le secrétariat de séance dans les conditions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

Après vérification de la feuille de présence par le président de l'assemblée, celui-ci constate que :

Récapitulatif de présence des copropriétaires

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	17	5421
Présents à distance	0	0
Représentés	3	655
Votants par correspondance	1	289
Absents	16	3635
Totaux	37	10000

AVOVENTES

après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer.

Résolution n° 1 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/03/2021 (Article 24)

Après présentation des comptes, il est procédé au vote.

L'assemblée générale approuve sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/04/2020 au 31/03/2021 dont la liste des dépenses est arrêtée à la somme de 80 765,52 euros comprenant les consommations d'eau froide et d'eau chaude au tarif de 3,29 euros et euros 10,47 le M3, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire après avoir été vérifiés par le conseil syndical.

Il est précisé que l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

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

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	17		3819
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	18	1	1
Tantièmes	5735	268	178

AVOVENTES

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

Résolution n° 2 : Désignation du syndic FONCIA LEMANIQUE (Article 25)

L'assemblée générale désigne comme syndic le cabinet FONCIA LEMANIQUE 13 rue de la Minoterie 74940 ANNECY.

Le syndic est nommé à compter de ce jour et jusqu'au 31/12/2022.

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 et dont elle accepte les clauses et conditions.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

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

Votants	Copropriétaires	Tantièmes	
Absents ou non votants	16	3635	
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	2	18	1
Tantièmes	1839	4235	291

AVOVENTES

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

Résolution n° 3 : Désignation du syndic IBC (Article 25)

L'assemblée générale désigne comme syndic le cabinet IBC 13 rue du Bois de la Rose 74100 VILLE LA GRAND.

Le syndic est nommé à compter de ce jour et jusqu'au 06/04/2023.

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 et dont elle accepte les clauses et conditions.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

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

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	16	3635

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	2	19	0
Tantièmes	469	5896	0

AVOVENTES

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

Résolution n° 4 : Désignation du syndic BOUVET CARTIER IMMOBILIER (Article 25)

L'assemblée générale désigne comme syndic le cabinet BOUVET CARTIER IMMOBILIER 16 rue de l'Helvétie 74100 AMBILLY.

Le syndic est nommé à compter de ce jour et jusqu'au 30/09/2023.

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 et dont elle accepte les clauses et conditions.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

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

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	16	3635

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	1	0
Tantièmes	6076	289	0

AVOVENTES

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

Résolution n° 5 : Désignation du conseil syndical. Election du président par les membres. (Article 25)

AVOVENTES

En vertu de quoi, l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et ce jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/03/2022

Résolution n° 5.1 : Candidature de AVOVENTES

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	16		3635
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	21	0	0
Tantièmes	6365	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 5.2 : Candidature de AVOVENTES ticle 25)

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants	Copropriétaires	Tantièmes	
Absents ou non votants	16	3635	
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	21	0	0
Tantièmes	6365	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 5.3 : Candidature de AVOVENTES Article 25)

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants	Copropriétaires	Tantièmes	
Absents ou non votants	16	3635	
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	21	0	0
Tantièmes	6365	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 5.4 : Candidature Sté HALPADES (Article 25)

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants		Copropriétaires		Tantièmes	
Absents ou non votants		16		3635	
Votes dans le détail					
		Oui	Non	Abstentions	
Copropriétaires		21	0	0	
Tantièmes		6365	0	0	

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 5.5 : Candidature de AVOVENTES (Article 25)

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants		Copropriétaires		Tantièmes	
Absents ou non votants		17		3924	
Votes dans le détail					
	Oui	Non	Abstentions		
Copropriétaires	20	0	0		
Tantièmes	6076	0	0		

AVOVENTES

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

Résolution n° 6 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. (Article 25)

L'assemblée générale fixe à la somme de 500 Euros le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil par le syndic est obligatoire.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants		Copropriétaires		Tantièmes	
Absents ou non votants		16		3635	
Votes dans le détail					
	Oui	Non	Abstentions		
Copropriétaires	21	0	0		
Tantièmes	6365	0	0		

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 7 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. (Article 25)

L'assemblée générale fixe à la somme de 1 500,00 Euros le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

Le contrat du syndic, mandataire du syndicat, reste régi quant à lui par l'article 25 de la loi du 10/7/1965.

La résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	16		3635
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	21	0	0
Tantièmes	6365	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 8 : Lecture et approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023 (Article 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.
Le budget pour l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical. Il est arrêté à la somme de 80 000 euros et sera appelé par quart le premier jour de chaque trimestre de l'exercice. Le paiement des appels de provision devra être effectué, par les copropriétaires, au plus tard dans les quinze premiers jours du trimestre.

La résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants	Copropriétaires	Tantièmes	
Absents ou non votants	17	3924	
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	0	0
Tantièmes	6076	0	0

AVOVENTES

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

Résolution n° 9 : Travaux d'entretien ; Remplacement des blocs de secours du bâtiment A (Article 24)

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 ;
- délibéré ;

- décide d'effectuer les travaux suivants : Remplacement des blocs de secours du bâtiment A

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

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	14	420
Votes dans le détail		
Copropriétaires	Oui 19	Non 1
Tantièmes	547	Abstentions 0 0

AVOVENTES

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

Résolution n° 9.1 : Remplacement des blocs de secours du bâtiment A par la Sté Léman Prévention Incendie (Article 24)

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 ;
- délibéré ;

- décide d'effectuer les travaux suivants : Remplacement des blocs de secours du bâtiment A par la Sté Léman Prévention Incendie
- retient la proposition présentée par l'entreprise Léman Prévention Incendie s'élevant à 2 818,77 euros TTC ;

et donne mandat au syndic à cet effet ;

- décide que les dépenses seront réparties selon les millièmes bâtiment A ;
- décide que les paiements seront exigibles le 01/07/2022 100%

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

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	14	420
Votes dans le détail		
Copropriétaires	Oui 0	Non 20
Tantièmes	0	Abstentions 0 580

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 9.2 : Remplacement des blocs de secours du bâtiment A par la Sté Savoie Incendie (Article 24)

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 ;
- délibéré ;

- décide d'effectuer les travaux suivants : Remplacement des blocs de secours du bâtiment A par la Sté Savoie Incendie
- retient la proposition présentée par l'entreprise Savoie Incendie s'élevant à 2 275,05 euros TTC ;

et donne mandat au syndic à cet effet ;

- décide que les dépenses seront réparties selon les millièmes bâtiment A ;
- décide que les paiements seront exigibles le 01/07/2022 100%

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

Votants		Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants		14		420
Votes dans le détail				
	Oui	Non	Abstentions	
Copropriétaires	19	1	0	
Tantièmes	547	33	0	

AVOVENTES

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

Résolution n° 10 : Mandat à donner au conseil syndical (Article 25)

L'assemblée générale, après avoir :
délibéré :

- donne mandat au conseil syndical pour choisir une proposition pour un budget maximum de 2 818,77 euros TTC

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

Votants		Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants		16		3635
Votes dans le détail				
	Oui	Non	Abstentions	
Copropriétaires	0	21	0	
Tantièmes	0	6365	0	

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 11 : Honoraires syndic travaux (Article 24)

L'assemblée générale, après avoir délibéré :

Décide d'allouer au syndic pour la gestion financière et technique des travaux les honoraires suivant :

Travaux compris entre 2000 et 5000 € HT : 200 euros TTC

Travaux de 5001 à 100 000 € HT :

- 1) En cas d'intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 2 % TTC
- 2) Sans intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 4 % TTC

Travaux de 100 001 à 300 000 € HT :

- 1) En cas d'intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 1,9 % TTC
- 2) Sans intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 3,8 % TTC

Travaux d'un montant supérieur à 300 000 € HT :

- 1) En cas d'intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 1,8 % TTC
- 2) Sans intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 3,6 % TTC

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

Votants	Copropriétaires	Tantièmes	
Absents ou non votants	14	420	
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	1	0
Tantièmes	547	33	0

AVOVENTES

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

Résolution n° 12 : Travaux d'entretien : Remplacement des blocs de secours au sous-sol (Article 24)

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 ;
- délibéré ;

- décide d'effectuer les travaux suivants : Remplacement des blocs de secours au sous-sol

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

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	15		488
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	18	1	0
Tantièmes	471	41	0

AVOVENTES

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

Résolution n° 12.1 : Remplacement des blocs de secours au sous-sol par la sté Léman Prévention Incendie (Article 24)

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 ;
- délibéré ;

- décide d'effectuer les travaux suivants : Remplacement des blocs de secours au sous-sol par la Sté Léman Prévention Incendie
- retient la proposition présentée par l'entreprise Léman Prévention Incendie s'élevant à 2 865,50 euros TTC ;

et donne mandat au syndic à cet effet ;

- décide que les dépenses seront réparties selon les millièmes Sous-sols ;
- décide que les paiements seront exigibles le 01/07/2022 100%

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

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	15	488

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	19	0
Tantièmes	0	512	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 12.2 : Remplacement des blocs de secours au sous-sol par la sté Savoie Incendie

(Article 24)

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 ;
- délibéré ;

- décide d'effectuer les travaux suivants : Remplacement des blocs de secours au sous-sol par la Sté Savoie Incendie
- retient la proposition présentée par l'entreprise Savoie Incendie s'élevant à 2238,76 euros TTC ;

et donne mandat au syndic à cet effet ;

- décide que les dépenses seront réparties selon les millièmes Sous-sols ;
- décide que les paiements seront exigibles le 01/07/2022 100%

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

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	15	488

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	18	1	0
Tantièmes	471	41	0

AVOVENTES

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

Résolution n° 13 : Mandat à donner au conseil syndical (Article 25)

L'assemblée générale, après avoir :

délibéré :

- donne mandat au conseil syndical pour choisir une proposition pour un budget maximum de 2 865,50 euros.

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

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	16	3635

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	21	0
Tantièmes	0	6365	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : **Néant**

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

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

Résolution n° 14 : Honoraires syndic travaux (Article 24)

L'assemblée générale, après avoir délibéré :

Décide d'allouer au syndic pour la gestion financière et technique des travaux les honoraires suivant :

Travaux compris entre 2000 et 5000 € HT : 200 euros TTC

Travaux de 5001 à 100 000 € HT :

- 1) En cas d'intervention d'un maître d'œuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 2 % TTC
- 2) Sans intervention d'un maître d'œuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 4 % TTC

Travaux de 100 001 à 300 000 € HT :

- 1) En cas d'intervention d'un maître d'œuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 1,9 % TTC
- 2) Sans intervention d'un maître d'œuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 3,8 % TTC

Travaux d'un montant supérieur à 300 000 € HT :

- 1) En cas d'intervention d'un maître d'œuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 1,8 % TTC
- 2) Sans intervention d'un maître d'œuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 3,6 % TTC

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

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	15	488

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	18	1	0
Tantièmes	471	41	0

AVOVENTES

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

Résolution n° 15 : Travaux d'amélioration : Création d'un local ménage dans le local poubles du bâtiment A (Article 25)

L'assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré :

- décide d'effectuer les travaux suivants : Création d'un local ménage dans le local poubles du bâtiment A

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

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	14	420

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	1	19	0
Tantièmes	33	547	0

AVOVENTES

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

Résolution n° 15.1 : Création d'un local ménage dans le local poubelles du bâtiment A par la Sté GCL (Article 25)

L'assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré :

- décide d'effectuer les travaux suivants : Création d'un local ménage dans le local poubelles du bâtiment A par la Sté GCL
- Retient la proposition présentée par l'entreprise GCL s'élevant à 2 750,00 euros TTC ;

et donne mandat au syndic à cet effet :

- décide que les dépenses seront réparties selon les millièmes bâtiment A ;
- décide que les paiements seront exigibles le 01/06/2022 50%, 01/07/2022 le solde.

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

Résolution n° 16 : Mandat à donner au conseil syndical (Article 25)

L'assemblée générale, après avoir :

- délibéré ;
- donne mandat au conseil syndical pour choisir une proposition pour un budget maximum de 2 750,00 euros.

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

Résolution n° 17 : Honoraires syndic travaux (Article 24)

L'assemblée générale, après avoir délibéré :

Décide d'allouer au syndic pour la gestion financière et technique des travaux les honoraires suivant :

Travaux compris entre 2000 et 5000 € HT : 200 euros TTC

Travaux de 5001 à 100 000 € HT :

- 1) En cas d'intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 2 % TTC
- 2) Sans intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 4 % TTC

Travaux de 100 001 à 300 000 € HT :

- 1) En cas d'intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 1,9 % TTC
- 2) Sans intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 3,8 % TTC

Travaux d'un montant supérieur à 300 000 € HT :

- 1) En cas d'intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 1,8 % TTC
- 2) Sans intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 3,6 % TTC

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

Votants

Résolution n° 18 : Souscription d'un contrat d'entretien d'espaces verts

Devis Sté KMK d'un montant de 1 800,00 euros TTC

Devis Sté Passion Paysage d'un montant de 2 124,00 euros TTC (Article 24)

L'assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de souscrire un contrat d'entretien des espaces verts auprès de la Sté pour durée d'un an pour un montant annuel de

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

Votants

Absents ou non votants

Copropriétaires

16

Tantièmes

3635

Votes dans le détail

Copropriétaires

Oui

1

Non

20

Abstentions

0

Tantièmes

289

6076

0

AVOVENTES

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

Résolution n° 19 : *Autorisation de faire saisir les biens des copropriétaires débiteurs suivants : lots n°12-64-68 appartenant à AVOVENTES* (Article 24)

Préambule :

Par décision rendue le 12 juillet 2021, le Juge a :

- condamné AVOVENTES payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble Villa Gabriela la somme de 5 795,75 euros au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 01/04/2021, outre 656,75 euros au titre des frais de l'article 10-1 de la loi du 10/07/1965.

- condamné AVOVENTES payer au Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble Villa Gabriela la somme de 500 euros au titre de dommages et intérêts, outre 500 euros au titre de l'article 700 du code de Procédure Civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Après avoir délibéré, l'assemblée générale :

-Autorise le syndic :

- à introduire toutes actions en justice pour la poursuite et le recouvrement des charges de copropriété et autres sommes dues par les copropriétaires ci-dessous ;

- à engager toutes voies conservatoires et d'exécution, notamment la saisie immobilière des biens des débiteurs et prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, la copropriété sera déclarée adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ;

- à déterminer le montant de la mise à prix au mieux des intérêts de la copropriété ;

- à donner mainlevée avec ou sans constatation de paiement.

Débiteurs AVOVENTES

Numéro de lot dans le règlement de copropriété : 12-64-68

Montant de la mise à prix : 30 000 €

Montant approximatif des sommes estimées définitivement perdues, le cas échéant : 0 €

-Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office, autorise également le syndic :

- à vendre les biens à l'amiable, pour un montant net minimum pour la copropriété égal à la mise à prix et à percevoir des honoraires de négociation conformes au tarif de l'agence ;

- à procéder, en cas de besoin, aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires ;

- à procéder à l'expulsion de tout occupant par toutes voies de droit ;

- Donne mandat au conseil syndical pour déterminer un prix de vente à l'amiable éventuellement différent du montant de la mise à prix ;

-Décide de porter à la charge de tout débiteur les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par les copropriétaires.

-Décide que le produit de la vente sera porté au crédit des comptes de la copropriété; il viendra s'imputer sur les comptes de charges de l'exercice en cours et sera réparti selon les millièmes généraux.

La résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

Absents ou non votants

Copropriétaires

16

Tantièmes

3635

Votes dans le détail

Copropriétaires

Oui

21

Non

0

Abstentions

0

Tantièmes

6365

0

0

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

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

Résolution n° 20 : Avance de trésorerie exceptionnelle pour couvrir les impayés (Article 24)

L'Assemblée Générale décide de constituer une avance de trésorerie exceptionnelle pour couvrir les impayés qui est fixée à 10 000 euros.

Le Syndic procédera aux appels correspondants à cette avance, selon la clef "dépenses générales" et exigible aux 01/07/2022 50% et 01/10/2022 50%.

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

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	16	3635
Votes dans le détail		
Copropriétaires	Oui 19	Non 1
Tantièmes	4614	201
		Abstentions 1 1550

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

Résolution n° 21 : Questions diverses (Article 24)

- Forfait encombrants à imputer aux auteurs des dépôts d'encombrants
- Agression devant le bâtiment B
- Aération des caves
- Plomberie niveau -1
- Local verrouillé au niveau -1
- Scooter devant l'immeuble
- Racks à célos à poser dans les locaux vélos

Résolution n° 22 : INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux des assemblées générales (Article 24)

L'envoi dématérialisé, c'est à dire sous forme électronique, des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale est désormais simplifié et nous vous proposons sa mise en oeuvre conformément aux dispositions du décret n°2020-834 du 2 juillet 2020.

Cette solution offre plusieurs avantages :

- Gain de temps : Plus besoin de se déplacer à la Poste, réception des recommandés par email n'importe où, n'importe quand
- Simplicité d'utilisation : réception par email d'un lien d'accès pour le retrait du recommandé, possibilité d'accepter ou refuser la LRE
- Economie : l'envoi est facturé 3,60 euros par le prestataire que nous avons sélectionné alors que le coût d'un envoi en recommandé papier est en moyenne proche de 7 euros.

Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires en diminuant les frais d'acheminement facturés aux frais réels.

- Conformité légale : la même valeur légale qu'un recommandé papier avec AR et son opposabilité juridique grâce à la conformité au Décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020
- Ecologique : moins de production de papier,

Attention, aucune copie papier de la convocation et des annexes ne sera remise par le syndic à l'entrée en séance aux participants à l'assemblée générale.

La souscription à ce service est individuelle. Il suffit de remplir le formulaire d'adhésion et de le remettre au gestionnaire de l'immeuble, soit lors de l'Assemblée Générale soit en l'adressant par courriel ou par lettre recommandée papier à l'agence BOUVET CARTIER Immobilier, syndic de votre copropriété.

Coupon réponse :

Voir ci-dessous le formulaire d'accord à compléter :

ACCORD POUR LA DEMATERIALISATION DES NOTIFICATIONS ET MISES EN DEMEURE A TRANSMETTRE PAR LE COPROPRIETAIRE AU SYNDIC PAR LETTRE RECOMMANDEE PAPIER OU ELECTRONIQUE

Je soussigné (Nom, prénom ou raison sociale du copropriétaire)

Demeurant (Adresse postale complète)

Représenté par (le cas échéant) (Nom, prénom ou raison sociale du représentant)

Copropriétaire dans l'immeuble en copropriété

Accepte expressément que les notifications des convocations, des procès-verbaux d'assemblées générales et des mises en demeure qui doivent m'être expédiées dans le cadre des dispositions de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret 67-223 du 17 mars 1967 modifié, le soient sous forme électronique conformément aux dispositions du décret n°2020-834 du 2 juillet 2020.

L'adresse de messagerie électronique à laquelle devront me parvenir les notifications est la suivante :

.....@.....

Je confirme cette adresse de messagerie une seconde fois :

.....@.....

Numéro de votre téléphone PORTABLE (impératif pour recevoir les codes d'accès à votre convocation) :

En cas d'indivision, l'ensemble des indivisaires devront communiquer l'adresse électronique de leur représentant, ou remplir plusieurs fiches avec les différentes adresses électroniques.

En cas de mandataire, le copropriétaire devra communiquer l'adresse électronique du mandataire.

Je reconnais que l'accès à la boîte aux lettres correspondant à cette adresse électronique et sa consultation sont sous mon entière et pleine responsabilité. En cas de changement d'adresse électronique, je m'engage à informer le syndic par lettre recommandée et/ou à le faire sur mon compte extranet ouvert par le syndic.

Je renonce expressément à la notification par lettre recommandée avec accusé de réception version papier et accepte cette seule notification dématérialisée dans les formes du décret du 2 juillet 2020 par lettre recommandée électronique.

J'ai connaissance de ma faculté de résiliation pour revenir à une diffusion papier. Il me suffira de notifier au syndic cette résiliation par lettre recommandée avec AR version papier ou par lettre recommandée électronique. Cette résiliation prendra effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic.

Bon pour accord,

Date de mon accord :/...../.....

Nom, prénom, raison sociale :

Signature :

AVOVENTES

LOI DU 10 JUILLET 1965 – ARTICLE 42 ALINEA 2

«Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale». Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ».

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



BOUVET CARTIER
IMMOBILIER
TRANSACTION - LOCATION - SYNDIC

Procès verbal

Copropriété VILLA GABRIELLA

Assemblée générale du 8 novembre 2022

Le 8 novembre 2022 à 18:00 heures, les copropriétaires de l'immeuble VILLA GABRIELLA sis, 15 Rue des Voïrons à VILLE LA GRAND étaient par ailleurs invités également à voter par correspondance sur l'ordre du jour régulièrement adressé par courrier recommandé.

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

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater que 15 copropriétaires sont présents : physiquement, à distance, représentés ou votants par correspondance

L'ensemble représentant 4949/10000 millièmes.

AVOVENTES

Le Cabinet BOUVET CARTIER IMMOBILIER, syndic, assure le secrétariat de séance dans les conditions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

Après vérification de la feuille de présence par le président de l'assemblée, celui-ci constate que :

Récapitulatif de présence des copropriétaires

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	11	4152
Présents à distance	0	0
Représentés	4	797
Votants par correspondance	0	0
Absents	23	5051
Totaux	38	10000

AVOVENTES

Le(a) président(e) **AVOVENTES** après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer.

Résolution n° 1 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/03/2022 (Article 24)

Après présentation des comptes, il est procédé au vote.

L'assemblée générale approuve sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/04/2021 au 31/03/2022 dont la liste des dépenses est arrêtée à la somme de 80 739 35 euros comprenant les consommations d'eau froide et d'eau chaude au tarif de 3 30 euros et 9.59 euros le M3, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire après avoir été vérifiés par le conseil syndical.

Il est précisé que l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	23		5051
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	0	0
Tantièmes	4949	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 2 : Quitus au syndic. (Article 24)

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2022.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	23		5051
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	0	0
Tantièmes	4949	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 3 : Désignation de **AVOVENTES au conseil syndical. Les membres sortants sont **AVOVENTES****

AVOVENTES

Election du président par les membres. (Article 25)

Est candidate au conseil syndical **AVOVENTES**

En vertu de quoi, l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et ce jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/03/2023 **AVOVENTES**

Les copropriétaires présents décident à l'unanimité un nouveau vote à l'article 24

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

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	23		5051
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	0	0
Tantièmes	4949	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 3 : Résultat du vote à l'article 24 (Article 24)

La résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	23		5051
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	0	0
Tantièmes	4949	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 4 : Désignation d'HALPADES au conseil syndical. Les membres sortants sont

Election du président par les membres. (Article 25)

Sont candidats au conseil syndical Mmes et Mrs

En vertu de quoi, l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et ce jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/03/2023 HALPADES

Les copropriétaires présents décident à l'unanimité un nouveau vote à l'article 24

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

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	23		5051
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	0	0
Tantièmes	4949	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 4 : Résultat du vote à l'article 24 (Article 24)

La résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	23		5051
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	0	0
Tantièmes	4949	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 5 : Désignation de AVOVENTES au conseil syndical. Les membres sortants sont AVOVENTES

Election du président par les membres. (Article 25)

Est candidat au conseil syndical AVOVENTES

En vertu de quoi, l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et ce jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/03/2023 AVOVENTES

Les copropriétaires présents décident à l'unanimité un nouveau vote à l'article 24

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

Votants

Absents ou non votants	Copropriétaires 23	Tantièmes 5051
------------------------	-----------------------	-------------------

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	0	0
Tantièmes	4949	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 5 : Résultat du vote à l'article 24 (Article 24)

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

Absents ou non votants	Copropriétaires 23	Tantièmes 5051
------------------------	-----------------------	-------------------

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	0	0
Tantièmes	4949	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 6 : Désignation de AVOVENTES au conseil syndical. Les membres sortants sont AVOVENTES

Election du président par les membres. (Article 25)

Sont candidats au conseil syndical Mmes et Mrs

En vertu de quoi, l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et ce jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/03/2023 AVOVENTES

Les copropriétaires présents décident à l'unanimité un nouveau vote à l'article 24

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

Votants

Absents ou non votants	Copropriétaires 23	Tantièmes 5051
------------------------	-----------------------	-------------------

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	0	0
Tantièmes	4949	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 6 : Résultat du vote à l'article 24 (Article 24)

La résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	23	5051

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	0	0
Tantièmes	4949	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 7 : Ajustement du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023 (Article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des explications présentées par le syndic sur la base du projet de budget modifié joint à la présente convocation d'assemblée générale, délibère :

Décide de réajuster le budget de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023 à la somme de 106 950.98 euros.
Prend acte que le réajustement sera réparti sur les appels de provisions restant à effectuer jusqu'à la fin de l'exercice en cours.

Le paiement des appels de provision devra être effectué, par les copropriétaires, au plus tard dans les quinze premiers jours du trimestre.

La résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	23	5051

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	0	0
Tantièmes	4949	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 8 : Lecture et approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 (Article 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.
Le budget pour l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical. Il est arrêté à la somme de 98 980.00 euros et sera appelé par quart le premier jour de chaque trimestre de l'exercice. Le paiement des appels de provision devra être effectué, par les copropriétaires, au plus tard dans les quinze premiers jours du trimestre.

La résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	23	505

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	0	0
Tantièmes	4949	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 9 : Fonds de travaux – Montant de la cotisation annuelle (Article 25)

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que :

- les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents
- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel
- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot
- le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel

- elle peut décider d'un pourcentage supérieur

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

- décide de fixer le montant du fonds de travaux au pourcentage de 5 % du budget prévisionnel annuel.
- le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel
- ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires
- décide que les cédants auront l'obligation d'avertir les nouveaux propriétaires de l'existence de ce fonds de réserve et de ses modalités de fonctionnement ;
- décide que les fonds appelés seront déposés sur un compte LIVRET A copropriété spécialement affecté à cet usage, ouvert auprès de la BNP ANNEMASSE, dont les intérêts reviendront au syndicat des copropriétaires ;
- autorise le syndic à poursuivre les mêmes appels de fonds au début de l'exercice suivant jusqu'à décision de la prochaine assemblée générale.

Les copropriétaires présents décident à l'unanimité un nouveau vote à l'article 24

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

Votants	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	23	5051

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	0	0
Tantièmes	4949	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 9 : Résultat du vote à l'article 24 (Article 24)

La résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Voteurs	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	23	5051
Votes dans le détail		
Copropriétaires	Oui	Non
Tantièmes	15	0
	4949	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 10 : Travaux d'amélioration : installation d'un centrale GSM Intratone pour ouverture de la porte d'accès aux garages avec un téléphone portable ou fixe (hors numéros étrangers) (Article 25)

L'assemblée générale, après avoir

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré

- décide d'effectuer les travaux suivants : installation d'un centrale GSM Intratone pour ouverture de la porte d'accès aux garages avec un téléphone portable ou fixe (hors numéros étrangers) ;
- Retient la proposition présentée par l'entreprise 2SIP s'élevant à 991,10 euros TTC ;

et donne mandat au syndic à cet effet ;

- décide que les dépenses seront réparties selon les millièmes spéciaux sous-sol ;
- décide que les travaux seront financés par le budget de fonctionnement

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

Voteurs	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	22	643
Votes dans le détail		
Copropriétaires	Oui	Non
Tantièmes	7	5
	203	121

AVOVENTES

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

Résolution n° 11 : Autorisation de faire saisir les biens du copropriétaire débiteur suivant : (lots 12 appartement, 64 cave, 68 garage) (Article 24)

Après avoir délibéré, l'assemblée générale :

-Autorise le syndic :

- à introduire toutes actions en justice pour la poursuite et le recouvrement des charges de copropriété et autres sommes dues par les copropriétaires ci-dessous ;
- à engager toutes voies conservatoires et d'exécution, notamment la saisie immobilière des biens des débiteurs et prend acte qu'à défaut d'encherisseur, la copropriété sera déclarée adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ;
- à déterminer le montant de la mise à prix au mieux des intérêts de la copropriété ;
- à donner mainlevée avec ou sans constatation de paiement.

Débiteurs **AVOVENTES**

Numéro de locaux le logement de copropriété : 12, 64, 68

Montant de la mise à prix : 28 000 €

Montant approximatif des sommes estimées définitivement perdues, le cas échéant : 0 €

AVOVENTES

- Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office, autorise également le syndic :
- à vendre les biens à l'amiable, pour un montant net minimum pour la copropriété égal à la mise à prix et à percevoir des honoraires de négociation conformes au tarif de l'agence ;
- à procéder, en cas de besoin, aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires ;
- à procéder à l'expulsion de tout occupant par toutes voies de droit ;
- Donne mandat au conseil syndical pour déterminer un prix de vente à l'entablée éventuellement différent du montant de la mise à prix ;
- Décide de porter à la charge de tout détenteur les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par les copropriétaires.
- Décide que le produit de la vente sera porté au crédit des comptes de la copropriété; il viendra s'imputer sur les comptes de charges de l'exercice en cours et sera réparti selon les millièmes généraux.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants	Copropriétaires		Tantièmes	
Absents ou non votants	23		5051	
Votes dans le détail	Oui	Non	Abstentions	
Copropriétaires	15	0	0	
Tantièmes	4049	0	0	
Se sont abstenus :	Néant			
Se sont opposés à la décision :	Néant			
N'ont pas pris part au vote (*) :	Néant			

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

Résolution n° 12 : Souscription d'un contrat auprès de la Sté ED2S pour l'entretien des toitures terrasses et toitures végétalisées (Article 24)

L'Assemblée Générale après avoir délibéré, décide de souscrire un contrat auprès de la Sté ED2S pour l'entretien des toitures terrasses et toitures végétalisées au tarif de 1 356.00 euros TTC sauf la première année 3110.50 euros TTC (comprend l'enlèvement des déchets en toiture et le contrat)

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	23		5051
Votes dans le détail	Oui	Non	Absentions
Copropriétaires	15	0	0
Tantièmes	4049	0	0
<u>Se sont abstenus</u> : Néant			
<u>Se sont opposés à la décision</u> : Néant			
<u>N'ont pas pris part au vote (*)</u> : Néant			

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

Résolution n° 13 : Mandat à donner au conseil syndical pour choisir une société pour l'entretien des toitures terrasses et toitures végétalisées (Article 25)

L'assemblée générale, après avoir délibéré :

- donne mandat au conseil syndical pour choisir une proposition pour un budget maximum de 1400 euros (ne comprend pas l'enlèvement des encombrants).

Sans objet

Résolution n° 14 : Travaux d'entretien : fourniture et pose de lames de lambris en remplacement de celles manquantes au niveau de l'avant-toit (Article 24)

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 les travaux suivants : fourniture et pose de lames de lambris en remplacement de celles manquantes au niveau de l'avant-toit.
- retient la proposition présentée par l'entreprise Altitude s'élevant à 1 045.00 euros TTC ;

et donne mandat au syndic à cet effet :

- décide que les dépenses seront réparties selon les millièmes bâtiment A ;
- décide que les paiements seront exigibles le 01/04/2023 100%

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	21		590
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	14	0	0
Tantièmes	410	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 15 : Mandat à donner au conseil syndical (Article 25)

L'assemblée générale, après avoir :
délibéré :

- donne mandat au conseil syndical pour choisir une proposition pour un budget maximum de :

Sans objet

Résolution n° 16 : Honoraires syndic travaux (Article 24)

L'assemblée générale, après avoir délibéré :

Décide d'allouer au syndic pour la gestion financière et technique des travaux les honoraires suivant :

Travaux compris entre 2000 et 5000 € HT : 200 euros TTC

Travaux de 5001 à 100 000 € HT :

- 1) En cas d'intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 2 % TTC
- 2) Sans intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 4 % TTC

Travaux de 100 001 à 300 000 € HT :

- 1) En cas d'intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 1,9 % TTC
- 2) Sans intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 3,8 % TTC

Travaux d'un montant supérieur à 300 000 € HT :

- 1) En cas d'intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 1,8 % TTC
- 2) Sans intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 3,6 % TTC

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

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	21		590
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	14	0
Tantièmes	0	410	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 17 : Application d'un forfait aux personnes qui n'ont pas donné accès à leur appartement pour poser les compteurs d'eau chaude. (Article 24)

L'assemblée générale, après avoir

- pris connaissance des explications du syndic ou il s'avère que malgré plusieurs passages de la société Océa, des appartements n'ont toujours pas donné l'accès à leur appartement pour poser les compteurs d'eau chaude
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- délibéré ;
- décide d'appliquer un forfait pénalisant qui est égal à 100% de la consommation la plus élevée dans l'immeuble selon chaque type d'appartement.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants	Copropriétaires 24		Tantièmes 6601
Absents ou non votants			
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	14	0	0
Tantièmes	3399	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

AVOVENTES

LOI DU 10 JUILLET 1965 - ARTICLE 42 ALINEA 2

«Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale». Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ».

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



BOUVET CARTIER
IMMOBILIER
TRANSACTION - LOCATION - SYNDIC



Procès verbal

Copropriété VILLA GABRIELLA

Assemblée générale du 27 septembre 2023

Le 27 septembre 2023 à 18:00 heures, les copropriétaires de l'immeuble VILLA GABRIELLA sis, 15 Rue des Voirons à VILLE LA GRAND étaient par ailleurs invités également à voter par correspondance sur l'ordre du jour régulièrement adressé par courrier recommandé.

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

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater que 16 copropriétaires sont présents : physiquement, à distance, représentés ou votants par correspondance

L'ensemble représentant 5104/10000 millièmes.

AVOVENTES

Le Cabinet BOUVET CARTIER IMMOBILIER, syndic, assure le secrétariat de séance dans les conditions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

Après vérification de la feuille de présence par le président de l'assemblée, celui-ci constate que :

Récapitulatif de présence des copropriétaires

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	10	2648
Présents à distance	0	0
Représentés	1	276
Votants par correspondance	5	2180
Absents	23	4896
Totaux	39	10000

AVOVENTES

VENTE : 04 50 74 54 54 - LOCATION : 04 50 840 843 - SYNDIC : 04 50 840 841 - Site : www.bouvet-cartier.com

16, Rue de l'Helvétie - 74100 AMBILLY - @ : agence.ambilly@bouvet-cartier.immo

7, Avenue Pasteur - 74100 ANNEMASSE - @ : agence.annemasse@bouvet-cartier.immo

S.A.S. au capital de 50 000 € - SIREN 329 096 846 RCS Thonon les Bains - Carte professionnelle mentions "Transactions sur immeubles et fonds de commerce" et "Gestion immobilière" n° 179/74 délivrée par la préfecture de Haute Savoie - Garant : GALIAN Assurances - 89 Rue La Boétie 75008 Paris - n° 14 334F



Le(a) président(e) **AVOVENTES** après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer.

Résolution n° 1 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/03/2023 (Article 24)

Après présentation des comptes, il est procédé au vote.

L'assemblée générale approuve sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023 dont la liste des dépenses est arrêtée à la somme de 88 305.63 euros comprenant les consommations d'eau froide et d'eau chaude au tarif de 3.32 euros et 10.02 euros le M3, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire après avoir été vérifiés par le conseil syndical.

Il est précisé que l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

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

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	23		4896
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	0	1
Tantièmes	4938	0	166

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

Résolution n° 2 : Quitus au syndic. (Article 24)

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2023.

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

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	23		4896
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	0	1
Tantièmes	4917	0	187

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

Résolution n° 3 : Désignation du syndic. (Article 25)

L'assemblée générale désigne comme syndic le cabinet BOUVET-CARTIER IMMOBILIER 16 Rue de l'Helvétie 74100 AMBILLY.

Le syndic est nommé à compter de ce jour et jusqu'au 30/09/2024.

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 et dont elle accepte les clauses et conditions.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Les copropriétaires présents décident à l'unanimité un nouveau vote à l'article 24.

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

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	23		4896
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	0	1
Tantièmes	4917	0	187

AVOVENTES

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

Résolution n° 3 : Résultat du vote à l'article 24 (Article 24)

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

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	23		4896
Votes dans le détail			
Copropriétaires	Oui	Non	Abstentions
Tantièmes	15	0	1
	4917	0	187

AVOVENTES

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

Résolution n° 4 : Désignation de HALPADES au conseil syndical. (Article 25)

Les membres sortants sont **AVOVENTES**
Election du président par les memores.

En vertu de quoi, l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et ce jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/03/2024 HALPADES

Suite à la loi Elan du 23/11/2018 autorisant le vote par correspondance, il est dorénavant nécessaire et obligatoire de faire acte de candidature auprès du syndic pour être membre du Conseil Syndical par écrit durant l'année et avant l'envoi de la convocation de l'Assemblée Générale.

La résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	23		4896
Votes dans le détail			
Copropriétaires	Oui	Non	Abstentions
Tantièmes	16	0	0
	5104	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 5 : Désignation de **AVOVENTES au conseil syndical.** (Article 25)

Les membres sortants sont Mmes **AVOVENTES**
Election du président par les membres.

En vertu de quoi, l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et ce jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/03/2024 **AVOVENTES**

Suite à la loi Elan du 23/11/2018 autorisant le vote par correspondance, il est dorénavant nécessaire et obligatoire de faire acte de candidature auprès du syndic pour être membre du Conseil Syndical par écrit durant l'année et avant l'envoi de la convocation de l'Assemblée Générale.

La résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	23		4896

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	0
Tantièmes	5104	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 6 : Désignation de AVOVENTES au conseil syndical. (Article 25)

Les membres sortants sont Mmes
Election du président par les memb...

En vertu de quoi, l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et ce jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/03/2024 AVOVENTES

Suite à la loi Elan du 23/11/2018 autorisant le vote par correspondance, il est dorénavant nécessaire et obligatoire de faire acte de candidature auprès du syndic pour être membre du Conseil Syndical par écrit durant l'année et avant l'envoi de la convocation de l'Assemblée Générale.

La résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	23	4896

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	0
Tantièmes	5104	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 7 : Désignation de AVOVENTES au conseil syndical. (Article 25)

Les membres sortants sont Mm
Election du président par les membres.

En vertu de quoi, l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et ce jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/03/2024 AVOVENTES

Suite à la loi Elan du 23/11/2018 autorisant le vote par correspondance, il est dorénavant nécessaire et obligatoire de faire acte de candidature auprès du syndic pour être membre du Conseil Syndical par écrit durant l'année et avant l'envoi de la convocation de l'Assemblée Générale.

La résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	23	4896

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	0
Tantièmes	5104	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 8 : Lecture et approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025 (Article 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget pour l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical. Il est arrêté à la somme de 98 980,00 euros et sera appelé par quart le premier jour de chaque trimestre de l'exercice. Le paiement des appels de provision devra être effectué, par les copropriétaires, au plus tard dans les quinze premiers jours du trimestre.

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

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	23		4896
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	0	1
Tantièmes	4938	0	166



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

Résolution n° 9 : Fonds de travaux – Montant de la cotisation annuelle (Article 25)

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que :

- les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents
 - ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel
 - ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires
 - ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot
 - le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel
 - elle peut décider d'un pourcentage supérieur
- Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré :
- décide de fixer le montant du fonds de travaux au pourcentage de 5 % du budget prévisionnel annuel.
 - le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel
 - ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires
 - décide que les cédants auront l'obligation d'avertir les nouveaux propriétaires de l'existence de ce fonds de réserve et de ses modalités de fonctionnement ;
 - décide que les fonds appelés seront déposés sur un compte LIVRET A copropriété spécialement affecté à cet usage, ouvert auprès de la BNP ANNEMASSE, dont les intérêts reviendront au syndicat des copropriétaires ;
 - autorise le syndic à poursuivre les mêmes appels de fonds au début de l'exercice suivant jusqu'à décision de la prochaine assemblée générale.

La résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	23		4896
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	0	0
Tantièmes	5104	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 10 : Travaux d'entretien : habillage du vide entre le panne sablière et le lambris d'avant-toit afin d'empêcher les pigeons de rentrer sous la toiture (Article 24)

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 ;
- délibéré ;

- décide d'effectuer les travaux suivants : habillage du vide entre le panne sablière et le lambris d'avant-toit afin d'empêcher les pigeons de rentrer sous la toiture

La résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	21		574
Votes dans le détail			
Copropriétaires	Oui 14	Non 0	Abstentions 0
Tantièmes	426	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

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

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

Résolution n° 10.1 : Devis Sté Altiscence (Article 24)

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 ;
- délibéré ;

- décide d'effectuer les travaux suivants : habillage du vide entre le panne sablière et le lambris d'avant-toit afin d'empêcher les pigeons de rentrer sous la toiture
- retient la proposition présentée par l'entreprise Altiscence s'élevant à 1 100,00 euros TTC ;

et donne mandat au syndic à cet effet ;

- décide que les dépenses seront réparties selon les millièmes bâtiment A ;
- décide que les paiements seront exigibles le 01/01/2024 100%

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

Votants

	Copropriétaires		Tantièmes
Absents ou non votants	21		574
Votes dans le détail			
Copropriétaires	Oui 12	Non 0	Abstentions 2
Tantièmes	384	0	42



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

Résolution n° 11 : Honoraires syndic travaux (Article 24)

L'assemblée générale, après avoir délibéré :

Décide d'allouer au syndic pour la gestion financière et technique des travaux les honoraires suivant :

Travaux compris entre 2000 et 5000 € HT : 200 euros TTC

Travaux de 5001 à 100 000 € HT :

- 1) En cas d'intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 2 % TTC
- 2) Sans intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 4 % TTC

Travaux de 100 001 à 300 000 € HT :

- 1) En cas d'intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 1,9 % TTC
- 2) Sans intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 3,8 % TTC

Travaux d'un montant supérieur à 300 000 € HT :

- 1) En cas d'intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 1,8 % TTC
- 2) Sans intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 3,6 % TTC

Sans objet

Résolution n° 12 : Autorisation à donner à AVOVENTES (lot n°32) d'effectuer les travaux ci-après : installation d'un climatiseur (Article 25)

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, autorise AVOVENTES (lot n°32) à effectuer les travaux suivants : installation d'un climatiseur

sous réserve de :

- obtenir les éventuelles autorisations administratives ;
 - se conformer à la réglementation en vigueur ;
 - faire effectuer les travaux sous la surveillance du Conseil Syndical et du Syndic ;
 - souscrire une assurance "dommages ouvrage" dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux exécutés mais également pour les existants.
- Les travaux seront réalisés aux frais exclusifs du copropriétaire ;
- Toute intervention ultérieure sur les dits aménagements, rendue nécessaire pour assurer l'entretien du bâtiment, sera réalisée aux frais du copropriétaire ;
- Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux ;

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

Votants

Absents ou non votants

Copropriétaires
23

Tantièmes
4896

Votes dans le détail

Copropriétaires
Tantièmes

Oui
7
1801

Non
3
635

Abstentions
6
2668

AVOVENTES

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

Résolution n° 13 : Questions diverses (Article -1)

- Halpades a des places à louer sur le parking de la résidence. Si vous êtes intéressé, vous pouvez envoyer votre demande à Halpades : agenceannemasse@halpades.fr.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à 20 Heure 10

AVOVENTES

LOI DU 10 JUILLET 1965 - ARTICLE 42 ALINEA 2

«Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale». Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ».

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