



N° Mandat : 09813  
N° Immeuble : 00025  
Convocation émise : 28/10/2021

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

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

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE  
mercredi 24 novembre 2021**

**LIEU DE L'ASSEMBLEE  
ESPACE LOUIS SIMON  
10 DU CHATELET  
74240 GAILLARD**

AF BA  
JPA 1/20

**ORDRE DU JOUR**

1 - Désignation du président de séance - article 24.....	4
2 - Désignation du ou des scrutateurs.....	5
2.1 - Désignation d'un scrutateur - article 24.....	5
2.2 - Désignation d'un scrutateur - article 24.....	5
3 - Désignation du secrétaire de séance - article 24.....	5
4 - Rapport du Conseil Syndical.....	5
5 - Approbation des comptes de l'exercice en cours - article 24.....	5
6 - Quitus au Syndic - article 24.....	6
7 - Désignation du syndic - article 25.....	6
8 - Désignation des membres du conseil syndical.....	7
8.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25.....	7
8.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25.....	7
8.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25.....	7
8.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25.....	7
8.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25.....	8
8.6 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25.....	8
9 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - article 25.....	8
10 - Délégation Financière au Conseil Syndical - article 25.....	8
11 - Mise en concurrence des contrats et marchés - article 25.....	8
12 - Rapport du Syndic sur les procédures de recouvrement.....	8
13 - Vente sur saisie immobilière.....	9
13.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°67 et 20 appartenant à <a href="http://@AVOVENTES.FR">@AVOVENTES.FR</a> par voie de saisie immobilière. - article 25.....	9
13.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n° 67 et 20 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25.....	9
13.3 - Montant des sommes estimées définitivement perdues - article 24.....	10
14 - Assurance Multirisque immeuble et protection juridique - article 24.....	10
15 - Mise en place d'un contrat d'entretien de la toiture - article 24.....	11
16 - Point dossier travaux : réfection du hall de l'immeuble.....	11
17 - Mise en séparatif des réseaux eaux pluviales et eaux usées - article 25.....	12
18 - Travaux : Remplacement des portes de placard technique dans les coursives extérieures – Majorité de l'article 24.....	12
18.1 - Décision de réaliser des travaux de remplacement des portes de placard technique dans les étages coursive extérieure - article 24.....	13
18.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - article 24.....	14
18.3 - Echancier des appels de fonds - article 24.....	14
19 - Travaux : Remplacement des portes de cellier dans les coursives extérieures – Majorité de l'article 24.....	15
19.1 - Décision de réaliser des travaux de remplacement des portes de cellier dans les étages coursive extérieure - article 24.....	15
19.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - article 24.....	16
19.3 - Echancier des appels de fonds - article 24.....	16
20 - Demande mise à l'ordre du jour de <a href="http://@AVOVENTES.FR">@AVOVENTES.FR</a> .....	16

AF  
DPA

21 - Point d'information : plattes .....	17
22 - Avance de trésorerie permanente - article 24 .....	17
23 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" - article 24 .....	18
24 - Vote du budget prévisionnel N+1 - article 24 .....	18
25 - Vote du budget prévisionnel N+2 - article 24 .....	19
26 - LRE - Lettre Recommandée Electronique .....	19

PA

AF 3/20

DPA

**PROCES VERBAL****Accueil**

Sur convocations adressées en date du jeudi 28 octobre 2021, les copropriétaires de l'immeuble LE BEAU SOLEIL - 2 Rue Marcel Degerine, 74240 GAILLARD se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 24/11/2021 à 18 heures - Lieu : ESPACE LOUIS SIMON - 10 du Chatelet, 74240 GAILLARD.

**Récapitulatif**

Total des tantièmes des absents et des non représentés	1281
Total des présents et des représentés	481
Total des tantièmes du syndicat	1762

**Clé**

	<b>Votants</b>	<b>Tantièmes</b>
A - CHARGES COMMUNES GENERALES	12	556 / 1762
BA - CHARGES BATIMENT	11	543 / 1644

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

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

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 11 copropriétaire(s) sur 35 représentant 481 / 1762, 24 copropriétaire(s) représentant 1281 / 1762 sont absents ou non représentés.

**Copropriétaires présents**

©AVOVENTES.FR

**Résolution :****1 - Désignation du président de séance - article 24**

est élue présidente de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant 481/481

Ont approuvé la décision

©AVOVENTES.FR

© AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

## 2 - Désignation du ou des scrutateurs

### 2.1 - Désignation d'un scrutateur - article 24

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutatrice

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant

481/481

Ont approuvé la décision

© AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

### 2.2 - Désignation d'un scrutateur - article 24

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutateur(trice) M ....

La résolution sans objet

## 3 - Désignation du secrétaire de séance - article 24

L'assemblée générale nomme à la fonction de secrétaire **représentant l'agence Immobilier du Bassin Genevois.**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant

481/481

Ont approuvé la décision

© AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

## 4 - Rapport du Conseil Syndical

Rien à signaler

## 5 - Approbation des comptes de l'exercice en cours - article 24

DPA AF 5/20

RA

Le syndic informe les copropriétaires qu'en conformité avec les textes en vigueur, l'ensemble des pièces justificatives des charges est consultable par tout copropriétaire en faisant la demande préalablement à la tenue de l'assemblée générale, **le 10/11/2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00**

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

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

Approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice **du 01/07/2020 au 30/06/2021** (pour rappel, le montant total des dépenses sur l'exercice s'élève à **84'355.22euros**)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant

556/556

**Ont approuvé la décision**

©AVOVENTES.FR

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## **6 - Quitus au Syndic - article 24**

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au **30/06/2021**.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant

556/556

**Ont approuvé la décision**

©AVOVENTES.FR

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## **7 - Désignation du syndic - article 25**

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote la candidature suivante :

la société **L'Immobilier du Bassin Genevois SAS** au capital de 8'000,00€, siège social 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND représentée par son Pdg 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 **2'400'000,00€**

JPA

AF

6/20

AA

Le syndic est nommé pour une durée de **12 mois** qui commencera le **01/04/2022**, pour se terminer le **31/03/2023**

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 qu'elle accepte en l'état.

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

*La résolution est ajournée faute de quorum*

## **8 - Désignation des membres du conseil syndical**

Pour rappel. étaient membres du conseil syndical cette année :

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

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical **M. ...** à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

*La résolution est ajournée faute de quorum*

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

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical **M. ...** à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

*La résolution est ajournée faute de quorum*

### **8.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25**

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical **M. ...** à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

*La résolution est ajournée faute de quorum*

### **8.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25**

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical **M. ...** à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

*La résolution est ajournée faute de quorum*

PA

AF 7/20

OPA

## 8.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical **M. ...** à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

*La résolution est ajournée faute de quorum*

## 8.6 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical **M. ...** à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

*La résolution est ajournée faute de quorum*

## 9 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - article 25

L'assemblée générale décide de fixer à **2'000.00 euros HT** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

*La résolution est ajournée faute de quorum*

## 10 - Délégation Financière au Conseil Syndical - article 25

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

Elle fixe à **7'500.00 euros HT** le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

*La résolution est ajournée faute de quorum*

## 11 - Mise en concurrence des contrats et marchés - article 25

L'assemblée générale décide de fixer à **1'500.00 euros HT** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

*La résolution est ajournée faute de quorum*

## 12 - Rapport du Syndic sur les procédures de recouvrement

Le syndic informe les copropriétaires de l'avancée des procédures à l'encontre des copropriétaires débiteurs :

- **AVOVENTES** : Condamné le 23/02/2021, il a fait appel du jugement. La plaidoirie aura lieu le 1er février 2022
- **AVOVENTES** : *Compte soldé*
- **AVOVENTES** : Dossier de saisie immobilière en cours / Délai accordé par les juges au 15/10 à son avocat pour conclure
- **AVOVENTES** : **96'491,42 € perçus**
- **AVOVENTES** : Mis en demeure

AF 8/20  
DPA

- Compte soldé pour la 1ere dette, une nouvelle procédure sera lancée (assignation après l'Assemblée Générale)
- Saisie immobilière en cours
- Assignation après l'Assemblée Générale en procédure rapide
- Saisie immobilière en cours
- Assignation après l'Assemblée Générale en procédure rapide
- Erreur chez le CDIF lors de la mutation, déblocage de la situation au mois d'août, assignation en procédure rapide après l'Assemblée Générale
- Assignation en cours

### 13 - Vente sur saisie immobilière

#### 13.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°67 et 20 appartenant à par voie de saisie immobilière. - article

##### 25

a déjà été condamné au paiement des charges de copropriété (25'887.38€) par jugement du Tribunal Judiciaire de Thonon-Les-Bains en date du 23/02/2021.

Pour autant a fait appel du jugement le 28/06/2021 et n'a pas repris le paiement de ses charges courantes, de sorte qu'un nouvel arriéré s'est créé.

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

En conséquence, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à introduire la vente forcée des lots n°67 et 20 appartenant à par voie de saisie immobilière, conformément à l'article 55 du Décret du 17 mars 1967, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires.

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

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

*La résolution est ajournée faute de quorum*

#### 13.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n° 67 et 20 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25

est redevable envers le syndicat des copropriétaires, d'une somme de **30'821.25€** en principal, arrêtée à la date du 27/10/2021.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la mise à prix sur une base de **35'000.00 €** 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 :

AF 9/20 PA JPA

- 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 38'500.00 € (montant de la mise à prix + 10 %)

*La résolution est ajournée faute de quorum*

### **13.3 - Montant des sommes estimées définitivement perdues - article 24**

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

D'ores et déjà, le syndic 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 syndic des copropriétaire viendra en concours avec le privilège de prêteur de deniers éventuellement inscrit par la banque sur les biens appartenant à

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

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

*La résolution est ajournée faute de quorum*

### **14 - Assurance Multirisque immeuble et protection juridique - article 24**

L'assemblée générale ;

Après avoir pris connaissance du mail envoyé au conseil syndical en date du 01/10/2021 :

Après être informée que l'unanimité des membres du conseil syndical ont accepté les propositions du cabinet SAGERI.

Après avoir été informée que doit être respecté un préavis de 3 mois entre la date d'anniversaire du contrat et l'envoi de la lettre recommandée de résiliation et que ce délai n'aurait pu être tenu s'il avait été attendu la date d'assemblée générale pour mettre au vote le changement d'assurance

L'assemblée générale entérine la résiliation du contrat d'assurance AXELLIANCE et la souscription avec une prise d'effet au 1er janvier 2022 des contrats :

- IMMO ASSURANCES au titre de l'assurance multirisque immeuble pour une prime de 4'093.10€ ttc/an
- ALSINA au titre du contrat de protection juridique pour une cotisation de 289€ ttc/an

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant

556/556

AF 10/20

SFA

Ont approuvé la décision

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

## 15 - Mise en place d'un contrat d'entretien de la toiture - article 24

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 543 pour 11 votants.

L'assemblée générale après avoir :

- été informée que lors de la visite de l'immeuble, il a été constaté avec le conseil syndical que de l'eau stagnait en toiture
- été informée que la société ED2S, qui a procédé à la réfection de la toiture en 2019, est intervenue pour déboucher l'évacuation d'eau pluviales et a suggéré la mise en place d'un contrat d'entretien de la toiture
- pris connaissance des conditions essentielles du contrat joint à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide de la mise en place du contrat suivant : **Contrat d'entretien de la toiture**

- Examine et soumet au vote la proposition suivante :

**Société ED2S 605,00€ HT**

- retient :
- la proposition présentée par l'entreprise ....ED2S.....prévue pour un montant de ...605,00.HT.
- Donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de.....Euros TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence
- Précise que le coût de cette prestation sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (BA))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant

543/543

Ont approuvé la décision

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

## 16 - Point dossier travaux : réfection du hall de l'immeuble

Lors de l'assemblée générale du 30/12/2020, il a été donné mandat au conseil syndical pour choisir une société et faire réaliser la rénovation des peintures des murs, plafonds, encadrements des fenêtres et des portes du hall de l'immeuble pour un budget maximum de 5'000,00€ HT.

AF

11/20

SPA

AA

Le conseil syndical a été consulté et a validé les devis de la société PIRA PEINTURE pour un montant total de **3'981.83€ TTC**.

La société ne peut pour l'instant commencer les travaux de réfection du hall car des infiltrations d'eau lors de fortes intempéries ont complètement imbibées les murs et infiltrées le réseau électrique occasionnant des coupures de courant successives dans les parties communes.

Le syndic a mandaté une société pour procéder à une recherche de fuite, un rapport a été dressé par la société HYDROSOLUTIONS, les travaux de réparation seront prochainement entrepris et lorsque les murs seront secs les travaux pourront débuter.

## **17 - Mise en séparatif des réseaux eaux pluviales et eaux usées - article 25**

*\* L'ensemble des documents cités sont joints à la convocation*

L'assemblée générale après avoir pris connaissance :

- Du courrier reçu en recommandé le 05/12/2019 par la Direction de l'eau et de l'assainissement d'Annemasse Agglo mentionnant l'obligation de la copropriété de mise en séparatif des réseaux d'eaux pluviales et eaux usées avant le 25/11/2021
- Des courriers en réponse formulée par le syndic le 22/07/2020 et adressé à la Direction de l'eau et de l'assainissement et au Président d'Annemasse Agglo
- Du maintien de la position de la Direction de l'eau et de l'assainissement concernant les délais et l'obligation de réaliser des travaux de mise en conformité dans les délais impartis par courrier recommandé du 24/08/2020
- Que le syndicat des copropriétaires a été relancé par courrier recommandé le 05/07/2021 et qu'il est réitéré l'obligation pour la copropriété, de réaliser des travaux pour remédier à la non-conformité des réseaux du bâtiment, qui sont selon le schéma de principe du Service Branchement Contrôle SPANC, mélangées en plusieurs points.

L'assemblée générale ;

Est informée que le syndic a mandaté la société HENNEQUIN pour dresser un devis de mise en séparatif des réseaux, mais que les travaux étant conséquent, le devis est toujours en cours d'élaboration.

Qu'en prévision, de l'obligation de réaliser ces travaux pour se conformer à la législation, il est proposé de voter un budget de **10'000,00€**.

Est alerté par le syndic qu'en cas de non-conformité des installations, Annemasse Agglo est en droit de doubler la redevance assainissement de votre copropriété à partir du 25/11/2021.

Elle prend note que la gestion de ce dossier fera l'objet d'une facturation à la vacation de la part du syndic.

**La résolution est ajournée faute de quorum**

## **18 - Travaux : Remplacement des portes de placard technique dans les coursives extérieurs – Majorité de l'article 24**

AF 12/20

DPA

## 18.1 - Décision de réaliser des travaux de remplacement des portes de placard technique dans les étages coursive extérieure - article 24

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 543 pour 11 votants.

L'assemblée générale, après être informée :

- Que les portes de placard technique dans les étages des coursives extérieures sont en bois et sont soumises aux intempéries et aux variations de températures chaud/froid
- Qu'au fil des années, leur état c'est fortement dégradé ; elles sont toutes gondolées, la peinture s'écaille, certaines fermes mal, d'autres plus et à certains étages certaines ont disparus.

Le conseil syndical a suggéré, que ces portes soient remplacées par des portes métalliques beaucoup plus solides avec une forte longévité.

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 les travaux suivants : Remplacement des portes de placard technique dans les étages coursive extérieure

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

**Société Annemassienne de Serrurerie 2'695,00€ TTC/porte**  
**Société Pira Peinture Devis en attente**

- retient :

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

- Donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **20'000,00 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 ..... (date).

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (BA))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant

502/543

Contre 1 copropriétaire(s) totalisant

41/543

N'ont pas approuvé la décision

©AVOVENTES.FR

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

AF  
JPA

13/20

PA

**Sont entrés :**

75) à 18 heures 50

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 556 tantièmes.

## 18.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - article 24

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 543 pour 11 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 faisant l'objet de la résolution n°17.1 s'élèvent à **250,00 euros TTC**.

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (BA))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	502/543
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	41/543

**N'ont pas approuvé la décision**

©AVOVENTES.FR

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

## 18.3 - Échéancier des appels de fonds - article 24

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 543 pour 11 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.

**Échéancier des appels de fonds : 50% le 01/01/2022 et 50% le 01/04/2022**

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (BA))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	502/543
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	41/543

**N'ont pas approuvé la décision**

©AVOVENTES.FR

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

BA

AF

14/20

DPA

## 19 - Travaux : Remplacement des portes de cellier dans les coursives extérieurs – Majorité de l'article 24

### 19.1 - Décision de réaliser des travaux de remplacement des portes de cellier dans les étages coursive extérieure - article 24

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 543 pour 11 votants.

L'assemblée générale, après être informée :

- Que les portes de placard technique dans les étages des coursives extérieure sont en bois et sont soumises aux intempéries et aux variations de températures chaud/froid
- Qu'au fil des années, leur état c'est fortement dégradé ; elles sont toutes gondolées, la peinture s'écaille, certaines fermes mal, d'autres plus et à certains étages certaines ont disparus.

Le conseil syndical a suggéré, que ces portes soient remplacées par des portes métalliques beaucoup plus solides avec une forte longévité.

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 les travaux suivants : Remplacement des portes de cellier dans les étages coursive extérieure

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

**Société Annemassienne de Serrurerie 1'925,00€ TTC/porte**  
**Société Pira Peinture Devis en attente**

- retient :

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

- Donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **15'000,00 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 ..... (date).

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (BA))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	502/543
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	41/543

**N'ont pas approuvé la décision**

©AVOVENTES.FR

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

## 19.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - article 24

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 543 pour 11 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 faisant l'objet de la résolution n°18.1 s'élèvent à **250,00 euros TTC**.

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (BA))	
Pour 10 copropriétaire(s) totalisant	502/543
Contre 1 copropriétaire(s) totalisant	41/543

N'ont pas approuvé la décision

©AVOVENTES.FR

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

## 19.3 - Échéancier des appels de fonds - article 24

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 543 pour 11 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.

Échéancier des appels de fonds : **50% le 01/01/2022 et 50% le 01/04/2022**

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (BA))	
Pour 10 copropriétaire(s) totalisant	502/543
Contre 1 copropriétaire(s) totalisant	41/543

N'ont pas approuvé la décision

©AVOVENTES.FR

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

## 20 - Demande mise à l'ordre du jour de

AF 16/20

DAF

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 0 pour 0 votants.

*Résolution à la demande d* (Cf. courriel du 03/06/2021 joint à la convocation)

Le syndic rappelle aux copropriétaires que concernant la demande de mise à l'ordre du jour d'un projet de résolution, c'est aux copropriétaires d'indiquer au syndic le formalisme de la rédaction de la résolution, le type de majorité à appliquer ainsi que le clé de répartition à utiliser pour le vote.

En l'état, la demande de ne permet pas de la soumettre au vote, il sera laissé à l'appréciation du Président de séance, les suites à donner à cette demande.

## 21 - Point d'information : blattes

Il a été constaté une prolifération importante de blattes dans la résidence, à la demande de nombreux copropriétaires, une intervention a été lancée début septembre pour traiter les blattes de l'ensemble des parties communes et les 32 logements de la copropriété (prestation en plus du contrat de désinsectisation annuelle).

Lors du 1er passage de la société AVIPUR le 17/09/2021 à peine la moitié des logements a pu être traité.

La société ayant fait un affichage tardif dans le hall de l'immeuble informant les occupants de leur date de passage, elle a organisé gracieusement, un second passage en garantie pour que la moitié des logements où les occupants étaient absents soit traitée.

L'intervention a été réalisée le 22/10/2021 et malgré un affichage pour prévenir les occupants une semaine avant le passage de la société, **seulement 1 logement supplémentaire a été traité.**

Il est rappelé que l'intervention ne peut être optimale que si **l'intégralité des logements est désinsectisé.**

Un troisième passage pour le traitement des parties communes et tous les logements va être planifié courant novembre 2021, pour ce passage, il est **impératif** que les copropriétaires se mobilisent et fassent le nécessaire pour organiser l'accès de leur appartement.

**Une LRAR de convocation sera envoyée à tous les copropriétaire pour informer de la date de passage avec présence obligatoire.**

**Le jour du passage, le syndic sera présent avec un Huissier de Justice pour constater quels copropriétaires n'auront pas laissé l'accès à leur logement.**

**Une procédure sera engagée à leur encontre.**

## 22 - Avance de trésorerie permanente - article 24

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

L'assemblée générale décide que cette avance sera versée et/ou régularisée lors d'un fonds spécial chaque année le premier jour de l'exercice.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	515/556
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	41/556

AF 17/20 PA  
DPA.

**N'ont pas approuvé la décision**

© AVOVENTES.FR

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

### **23 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" - article 24**

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

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

L'assemblée générale décide :

- De ne pas augmenter ce pourcentage.
- De porter ce pourcentage à % pour l'année 20..•

Que cette provision sera appelée selon les modalités suivantes :

Chaque trimestre : 25%

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant

556/556

**Ont approuvé la décision**

© AVOVENTES.FR

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### **24 - Vote du budget prévisionnel N+1 - article 24**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du **01/07/2021** au **30/06/2022** et arrêté à la somme de **90'000.00€**. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante :

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

AF

18/20

AA

DPA.

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant

556/556

**Ont approuvé la décision**

©AVOVENTES.FR

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## 25 - Vote du budget prévisionnel N+2 - article 24

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du **01/07/2022** au **30/06/2023** et arrêté à la somme de **90'000.00€**. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante :

- 1/4 Exigible le 01/07/2022 payable au plus tard le 15/07/2022
- 1/4 Exigible le 01/10/2022 payable au plus tard le 15/10/2022
- 1/4 Exigible le 01/01/2023 payable au plus tard le 15/01/2023
- 1/4 Exigible le 01/04/2023 payable au plus tard le 15/04/2023

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant

556/556

**Ont approuvé la décision**

©AVOVENTES.FR

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## 26 - LRE - Lettre Recommandée Électronique

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

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

- Soit au cours d'une assemblée générale de copropriété : dans ce cas, l'accord du copropriétaire est noté dans le procès-verbal d'assemblée générale ;
- Soit à tout moment, en écrivant au syndic et en lui adressant leur autorisation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le syndic doit mentionner dans le registre des procès-verbaux de la copropriété chacune des autorisations qu'il a reçues.

Toutefois, ce choix n'engage pas le copropriétaire de manière irréversible. Un copropriétaire ayant donné son accord peut en effet revenir sur sa décision à tout moment en écrivant au syndic pour

AF

19/20

DPA

l'informer qu'il ne souhaite plus recevoir de notifications par voie électronique. Sa demande devient effective le lendemain du jour de la réception de sa lettre recommandée par le syndic qui consigne sa demande dans le registre des procès-verbaux.

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

©AVOVENTES.FR

-----..

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19 heures 52


*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.*

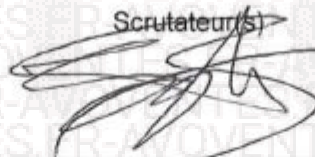
*S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.*

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

JPA

AF

RA

20/20



N° Mandat : 09813  
N° Immeuble : 00025  
Convocation émise : 31/12/2021

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

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

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE  
jeudi 27 janvier 2022**

**LIEU DE L'ASSEMBLEE  
ESPACE LOUIS SIMON  
10 DU CHATELET  
74240 GAILLARD**

PR

1/11

AF



**ORDRE DU JOUR**

1 - Désignation du président de séance - article 24 .....	3
2 - Désignation du ou des scrutateurs.....	4
2.1 - Désignation d'un scrutateur - article 24.....	4
2.2 - Désignation d'un scrutateur - article 24.....	4
3 - Désignation du secrétaire de séance.....	4
4 - Désignation du syndic - (2nd Lecture) - article 24.....	4
5 - Désignation des membres du conseil syndical - (2nd Lecture) .....	5
5.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical - (2nd Lecture) - article 24 .....	5
5.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical - (2nd Lecture) - article 24 .....	5
5.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical - (2nd Lecture) - article 24 .....	5
5.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical - (2nd Lecture) - article 24 .....	6
5.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical - (2nd Lecture) - article 24 .....	6
5.6 - Désignation d'un membre du conseil syndical - (2nd Lecture) - article 24 .....	6
6 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - (2nd Lecture) - article 24 .....	6
7 - Délégation Financière au Conseil Syndical - (2nd Lecture) - article 24 .....	7
8 - Mise en concurrence des contrats et marchés - (2nd Lecture) - article 24.....	7
9 - Rapport du Syndic sur les procédures de recouvrement - (2nd Lecture).....	7
10 - Vente sur saisie immobilière - (2nd Lecture).....	8
10.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°67 et 20 appartenant à <a href="http://www.avoventes.fr">www.avoventes.fr</a> par voie de saisie immobilière - (2nd Lecture) - article 24 .....	8
10.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n° 67 et 20 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - (2nd Lecture) - article 24 .....	8
10.3 - Montant des sommes estimées définitivement perdues - (2nd Lecture) - article 24 .....	9
11 - Mise en séparatif des réseaux eaux pluviales et eaux usées - (2nd Lecture) - article 24 .....	10
12 - LRE - Lettre Recommandée Electronique - (2nd Lecture).....	10




2/11

AF



**PROCES VERBAL****Accueil**

Sur convocations adressées en date du vendredi 31 décembre 2021, les copropriétaires de l'immeuble LE BEAU SOLEIL - 2 Rue Marcel Degerine, 74240 GAILLARD se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 27/01/2022 à 18 heures - Lieu : ESPACE LOUIS SIMON - 10 du Chatelet, 74240 GAILLARD.

**Récapitulatif**

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

**Tantièmes**

1380  
382  
1762

**Clé**

A - CHARGES COMMUNES GENERALES

**Votants**

9

**Tantièmes**

424 / 1762

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

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

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 8 copropriétaire(s) sur 35 représentant 382 / 1762, 27 copropriétaire(s) représentant 1380 / 1762 sont absents ou non représentés.

**Copropriétaires présents****Copropriétaires représentés****Copropriétaires ayant voté par correspondance****Copropriétaires absents et non représentés****Copropriétaires entrés en cours de période****Résolution :****1 - Désignation du président de séance - article 24**



est élue présidente de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 8 copropriétaire(s) totalisant

382/382

**Ont approuvé la décision**

   
AF 3/11



©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

## 2 - Désignation du ou des scrutateurs

### 2.1 - Désignation d'un scrutateur - article 24

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutateur **M. COMBEY**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 8 copropriétaire(s) totalisant

382/382

Ont approuvé la décision

©AVOVENTES.FR

Ceux qui ne se sont pas exprimés :

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

### ~~2.2 - Désignation d'un scrutateur - article 24~~

~~L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutateur(trice) M.....~~

## 3 - Désignation du secrétaire de séance

L'assemblée générale nomme à la fonction de secrétaire **représentant l'agence Immobilier du Bassin Genevois.**

## 4 - Désignation du syndic - (2nd 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 Pdg 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 **2'400'000,00€**

Le syndic est nommé pour une durée de **12 mois** qui commencera le **01/04/2022**, pour se terminer le **31/03/2023**

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 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))

 PA AF



Pour 9 copropriétaire(s) totalisant

424/424

Ont approuvé la décision

© AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

## 5 - Désignation des membres du conseil syndical - (2nd Lecture)

Pour rappel, étaient membres du conseil syndical cette année :

© AVOVENTES.FR

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

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant

424/424

Ont approuvé la décision

© AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

### 5.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical - (2nd Lecture) - article 24

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant

424/424

Ont approuvé la décision

© AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

### 5.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical - (2nd Lecture) - article 24

AF



AF



L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical ~~à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.~~

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant

424/424

Ont approuvé la décision

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

#### ~~5.4 – Désignation d'un membre du conseil syndical – (2nd Lecture) – article 24~~

~~L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical M. ... à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.~~

Sans objet

#### ~~5.5 – Désignation d'un membre du conseil syndical – (2nd Lecture) – article 24~~

~~L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical M. ... à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.~~

Sans objet

#### ~~5.6 – Désignation d'un membre du conseil syndical – (2nd Lecture) – article 24~~

~~L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical M. ... à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.~~

Sans objet

#### **6 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - (2nd 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 9 copropriétaire(s) totalisant

424/424

Ont approuvé la décision

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

 RA AF



## 7 - Délégation Financière au Conseil Syndical - (2nd 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 euros HT** le montant maximum annuellement 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 9 copropriétaire(s) totalisant

424/424

**Ont approuvé la décision**

©AVOVENTES.FR

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**  
**Sont entrés :**

42) à 18 heures 30

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 424 tantièmes.

## 8 - Mise en concurrence des contrats et marchés - (2nd 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 9 copropriétaire(s) totalisant

424/424

**Ont approuvé la décision**

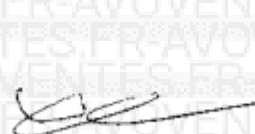
©AVOVENTES.FR

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## 9 - Rapport du Syndic sur les procédures de recouvrement - (2nd Lecture)

Le syndic informe les copropriétaires de l'avancée des procédures à l'encontre des copropriétaires débiteurs :

- Condamné le 23/02/2021, il a fait appel du jugement. La plaidoirie aura lieu le 1er février 2022
- *Compte soldé*
- Dossier de saisie immobilière en cours / Délai accordé par les juges au 15/10 à son avocat pour conclure
- 3'491,42 € perçus
- vis en demeure
- *Compte soldé pour la 1ere dette, une nouvelle procédure sera lancée (assianation après l'Assemblée Générale)*
- saisie immobilière en cours



PR

AF

7/11



- Assignation après l'Assemblée Générale en procédure rapide
- isie immobilière en cours
- ignation après l'Assemblée Générale en procédure rapide
- reur chez le CDIF lors de la mutation, déblocage de la situation au mois
- tion en procédure rapide après l'Assemblée Générale
- Assignation en cours

## 10 - Vente sur saisie immobilière - (2nd Lecture)

### 10.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°67 et 20 appartenant à par voie de saisie immobilière - (2nd Lecture) - article 24

a déjà été condamné au paiement des charges de copropriété (25'887.38€) par jugement du Tribunal Judiciaire de Thonon-Les-Bains en date du 23/02/2021.

Pour autant, fait appel du jugement le 28/06/2021 et n'a pas repris le paiement de ses charges courantes, de sorte qu'un nouvel arriéré s'est créé.

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

En conséquence, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à introduire la vente forcée des lots n°67 et 20 appartenant à par voie de saisie immobilière, conformément à l'article 55 du Décret du 17 mars 1967, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires.

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant

424/424

Ont approuvé la décision

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

### 10.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n° 67 et 20 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - (2nd Lecture) - article 24

est redevable envers le syndicat des copropriétaires, d'une somme de 30'821.25€ en principal, arrêtée à la date du 27/10/2021.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la mise à prix sur une base de 35'000.00 € tout en rappelant que par application des dispositions de l'article L322-6 du Code des Procédures Civiles

 RA AF



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 38'500.00 € (montant de la mise à prix + 10 %)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant

424/424

**Ont approuvé la décision**

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### **10.3 - Montant des sommes estimées définitivement perdues - (2nd 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 copropriétaire viendra en concours avec le privilège de prêteur de deniers éventuellement inscrit par la banque sur les biens appartenant à

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

Selon le nombre et le rang des créanciers inscrits sur les lots dont sont propriétaires, 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

383/383

Abstention

1 copropriétaire(s) totalisant

41/424

**Se sont abstenus**

**Ont approuvé la décision**

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

  AF



## 11 - Mise en séparatif des réseaux eaux pluviales et eaux usées - (2nd Lecture) - article 24

\* L'ensemble des documents cités sont joints à la convocation

L'assemblée générale après avoir pris connaissance :

- Du courrier reçu en recommandé le 05/12/2019 par la Direction de l'eau et de l'assainissement d'Annemasse Agglo mentionnant l'obligation de la copropriété de mise en séparatif des réseaux d'eaux pluviales et eaux usées avant le 25/11/2021
- Des courriers en réponse formulée par le syndic le 22/07/2020 et adressé à la Direction de l'eau et de l'assainissement et au Président d'Annemasse Agglo
- Du maintien de la position de la Direction de l'eau et de l'assainissement concernant les délais et l'obligation de réaliser des travaux de mise en conformité dans les délais impartis par courrier recommandé du 24/08/2020
- Que le syndicat des copropriétaires a été relancé par courrier recommandé le 05/07/2021 et qu'il est réitéré l'obligation pour la copropriété, de réaliser des travaux pour remédier à la non-conformité des réseaux du bâtiment, qui sont selon le schéma de principe du Service Branchement Contrôle SPANC, mélangées en plusieurs points.

L'assemblée générale ;

Est informée que le syndic a mandaté la société HENNEQUIN pour dresser un devis de mise en séparatif des réseaux, mais que les travaux étant conséquent, le devis est toujours en cours d'élaboration.

Qu'en prévision, de l'obligation de réaliser ces travaux pour se conformer à la législation, il est proposé de voter un budget de **10'000,00€**.

***Ce budget servira dans un 1er temps à faire appel à un bureau d'étude afin d'étudier les solutions pour se conformer à la réglementation et obtenir une estimation du coût des travaux. Le syndic informera lorsqu'une visite de faisabilité sera fixée avec le bureau d'étude.***

Est alerté par le syndic qu'en cas de non-conformité des installations, Annemasse Agglo est en droit de doubler la redevance assainissement de votre copropriété à partir du 25/11/2021.

Elle prend note que la gestion de ce dossier fera l'objet d'une facturation à la vacation de la part du syndic.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant

424/424

Ont approuvé la décision

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

## 12 - LRE - Lettre Recommandée Electronique - (2nd Lecture)

 PA

AF

10/11



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

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

- Soit au cours d'une assemblée générale de copropriété : dans ce cas, l'accord du copropriétaire est noté dans le procès-verbal d'assemblée générale ;
- Soit à tout moment, en écrivant au syndic et en lui adressant leur autorisation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le syndic doit mentionner dans le registre des procès-verbaux de la copropriété chacune des autorisations qu'il a reçues.

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

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

-----

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19 heures 41

*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





N° Mandat : 09813  
N° Immeuble : 00025  
Convocation émise : 27/10/2022

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

LE BEAU SOLEIL  
2 RUE MARCEL DEGERINE  
74240 GAILLARD

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE**  
mercredi 23 novembre 2022

LIEU DE L'ASSEMBLEE  
ESPACE LOUIS SIMON  
10 DU CHATELET  
74240 GAILLARD

**ORDRE DU JOUR**

1 - Désignation du président de séance - article 24.....	4
2 - Désignation du scrutateur - article 24 .....	5
3 - Désignation du secrétaire de séance.....	5
4 - Rapport du Conseil Syndical.....	5
5 - Approbation des comptes de l'exercice en cours - article 24.....	5
6 - Quitus au Syndic - article 24 .....	6
7 - Désignation du syndic - article 25 .....	6
8 - Désignation des membres du conseil syndical.....	7
8.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical .....	7
8.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical .....	8
8.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical .....	8
8.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25 .....	9
8.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25 .....	9
9 - Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic - article 24.....	9
10 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - article 25 .....	10
11 - Délégation Financière au Conseil Syndical - article 25.....	10
12 - Mise en concurrence des contrats et marchés - article 25 .....	11
13 - Clôture Dossier travaux n°7 "Rénovation cabine ascenseur" - article 25 - article 25 .....	12
14 - Rapport du Syndic sur les procédures de recouvrement.....	12
15 - Vente sur saisie immobilière .....	13
15.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°54 et 18 appartenant à .....	13
15.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n° 54 et 18 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25 .....	14
15.3 - Montant des sommes estimées définitivement perdues - article 24 .....	15
16 - Remboursement Provision pour risque .....	15
17 - Remboursement d'une partie de la Provision pour risque "Copropriétaires débiteurs" - article 25 .....	16
18 - Annulation dossier travaux : installation video protection voté le 19/11/2019 - article 24 .....	17
19 - Appel de fonds exceptionnel condamnation du syndicat des copropriétaires - article 24 .....	17
20 - Point d'avancement : Mise en séparatif des réseaux eaux pluviales et eaux usées .....	18
21 - Point d'avancement : Installation des répartiteurs de chauffage par ISTA.....	19
22 - Point d'avancement dossier travaux : Remplacement des portes de celliers et des portes de placards techniques dans les coursives extérieures – Majorité de l'article 24 .....	19
22.1 - Décision de réaliser des travaux de remplacement des portes de placard technique uniquement dans les étages coursive extérieure - article 24.....	20
22.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - article 24 .....	21
22.3 - Echancier des appels de fonds - article 24 .....	21
23 - Travaux : Installation de bornes anti-stationnement – Majorité de l'article 24 .....	22
23.1 - Décision de réaliser des travaux : Installation de bornes anti-stationnement - article 24.....	22
23.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - article 24 .....	23
23.3 - Echancier des appels de fonds - article 24 .....	23
24 - Avance de trésorerie permanente - article 24.....	23

AF  
SA  
2/26  
PA

25 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" - article 24.....23

26 - Vote du budget prévisionnel N+1 - article 24.....24

27 - Vote du budget prévisionnel N+2 - article 24.....24

28 - LRE - Lettre Recommandée Electronique.....25

AF SA  
FA 3/26

**PROCES VERBAL****Accueil**

Sur convocations adressées en date du jeudi 27 octobre 2022, les copropriétaires de l'immeuble LE BEAU SOLEIL - 2 Rue Marcel Degerine, 74240 GAILLARD se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 23/11/2022 à 18 heures - Lieu : ESPACE LOUIS SIMON - 10 du Chatelet, 74240 GAILLARD.

**Récapitulatif**

Total des tantièmes des absents et des non représentés	1240
Total des présents et des représentés	522
Total des tantièmes du syndicat	1762

**Clé**

	Votants	Tantièmes
A - CHARGES COMMUNES GENERALES	14	635 / 1762
AS - CHARGES ASCENSEUR	13	3050 / 6230
BA - CHARGES BATIMENT	13	622 / 1644

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

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

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 12 copropriétaire(s) sur 35 représentant 522 / 1762, 23 copropriétaire(s) représentant 1240 / 1762 sont absents ou non représentés.

**Copropriétaires présents**

© AVOVENTES.FR

**Copropriétaires absents et non représentés**

© AVOVENTES.FR

**Résolution :****1 - Désignation du président de séance - article 24**

est élue présidente de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))  
Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

581/581

AK  
FA

SA

4/26

Ont approuvé la décision

© AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

## 2 - Désignation du scrutateur - article 24

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutateur

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

581/581

Ont approuvé la décision

© AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

## 3 - Désignation du secrétaire de séance

L'assemblée générale nomme à la fonction de secrétaire

Immobilier du Bassin Genevois.

représentant l'agence

## 4 - Rapport du Conseil Syndical

Rien à signaler

Sont entrés :

à 18 heures 13

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 581 tantièmes.

## 5 - Approbation des comptes de l'exercice en cours - article 24

Le syndic informe les copropriétaires qu'en conformité avec les textes en vigueur, l'ensemble des pièces justificatives des charges est consultable par tout copropriétaire en faisant la demande préalablement à la tenue de l'assemblée générale, **le 10/11/2022 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00**

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

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

Approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice **du 01/07/2021 au 30/06/2022** (pour rappel, le montant total des dépenses sur l'exercice s'élève à **111'644.04 euros**)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

581/581

AF SA  
RA 5/26

Ont approuvé la décision

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

Sont entrés :

©AVOVENTES.FR (54) à 18 heures 18

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 635 tantièmes.

## 6 - Quitus au Syndic - article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au **30/06/2022**.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

635/635

Ont approuvé la décision

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

## 7 - Désignation du syndic - article 25

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote la candidature suivante :

la société **L'Immobilier du Bassin Genevois SAS** au capital de 8'000,00€, siège social 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND représentée par son Pdg 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 **3'300'000,00€**

Le syndic est nommé pour une durée de **12 mois** qui commencera le **01/04/2023**, pour se terminer le **31/03/2024**

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 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 14 copropriétaire(s) totalisant

635/1762

Ont approuvé la décision

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

635/635

Ont approuvé la décision

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

## 8 - Désignation des membres du conseil syndical

Pour rappel, étaient membres du conseil syndical cette année :

©AVOVENTES.FR

### 8.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical / Mme FAUSSURIER - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical Mme FAUSSURIER à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

635/1762

Ont approuvé la décision

©AVOVENTES.FR

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

635/635

Ont approuvé la décision

©AVOVENTES.FR

AF SA  
PA 7/26

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	622/1762
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	13/1762

**Se sont abstenus**

©AVOVENTES.FR

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 24.

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	622/622
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	13/635

**Se sont abstenus**

Ont approuvé la décision

©AVOVENTES.FR

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

## 8.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical / M. DE BREIL DE PONTBRIAND - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	14 copropriétaire(s) totalisant	635/1762
------	---------------------------------	----------

Ont approuvé la décision

©AVOVENTES.FR

AF 5A  
8/26  
PA

© AVOVENTES.FR

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

635/635

Ont approuvé la décision

© AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

#### 8.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical **Mme LANTIBLE** à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

319/1762

Défaillant 7 copropriétaire(s) totalisant

316/1762

© AVOVENTES.FR

Total : 316/1762 tantièmes

Ont approuvé la décision

© AVOVENTES.FR

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

#### 8.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical **M. ...** à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

Aucun candidat

#### 9 - Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic - article 24

AF SA  
PA 9/26

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté d'y déroger, décide, à la demande du conseil syndical, que celui-ci est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	594/635
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	41/635

**N'ont pas approuvé la décision**

©AVOVENTES.FR

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

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

L'assemblée générale décide de fixer à **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	14 copropriétaire(s) totalisant	635/1762
------	---------------------------------	----------

**Ont approuvé la décision**

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	14 copropriétaire(s) totalisant	635/635
------	---------------------------------	---------

**Ont approuvé la décision**

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

## 11 - Délégation Financière au Conseil Syndical - article 25

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

Elle fixe à **7'500.00 euros HT** le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

PA AF } A  
10/26

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))  
Pour 14 copropriétaire(s) totalisant  
Ont approuvé la décision

635/1762

© AVOVENTES.FR

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))  
Pour 14 copropriétaire(s) totalisant  
Ont approuvé la décision

635/635

© AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

## 12 - Mise en concurrence des contrats et marchés - article 25

L'assemblée générale décide de fixer à **1'500.00 euros HT** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))  
Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

635/1762

Ont approuvé la décision

© AVOVENTES.FR

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))  
Pour 14 copropriétaire(s) totalisant  
Ont approuvé la décision

635/635

© AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

AF SA  
11/26  
PA

### 13 - Clôture Dossier travaux n°7 "Rénovation cabine ascenseur" - article 25 - article 25

pour la clé AS, le nombre de tantièmes est de 3050 pour 13 votants.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°7 "Rénovation cabine ascenseur" entérine sa clôture en date du 23/11/2022. Elle prend note que le montant de la régularisation de ces travaux sera portée au crédit ou au débit des comptes de charges de chaque copropriétaire en fonction de sa quote-part à cette date.

Récapitulatif (CHARGES ASCENSEUR (AS))		
Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	2855/6230
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	195/6230

Se sont abstenus

# © AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES ASCENSEUR (AS))		
Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	2855/2855
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	195/3050

Se sont abstenus

Ont approuvé la décision

# © AVOVENTES.FR

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

### 14 - Rapport du Syndic sur les procédures de recouvrement

Le syndic informe les copropriétaires de l'avancée des procédures à l'encontre des copropriétaires débiteurs (situation de compte au 25/10/2022) :

- 992.66€ / Règlement le 23/09/2022 de 1'700.00€ - Assigné : audience le pour les accessoires
- 38.53€ / Règlement le 28/09/2022 de 2'907.00€ - Assigné : audience le pour les accessoires
- 138.46€ / Condamné par un arrêt de la Cour d'Appel signifié le 01/08/2022- /é à Me DUBOSSON le 25/07/2022 pour saisie immobilière
- 480.75€ / Saisie immobilières en cours délibéré au 30/09/2022 - autorisée à iable – Etat daté le 21/10/2022
- 3'815.46€ / Assigné : audience le 29/11/2022

AF SA  
12/26

- 4'032.95€ / Saisie immobilière en cours + nouvelle dette
- 8'853.36 / Jugement rendu le 23/05/2022 dossier en cours d'exécution chez Justice
- 1.89€ / Assigné : audience le 15/11/2022
- 49'183.03€ / Dossier de saisie immobilière en cours
- 363.30€ / Assigné : audience le 15/11/2022 pour les accessoires

## 15 - Vente sur saisie immobilière

### 15.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°54 et 18 appartenant à par voie de saisie immobilière. - article 25

a déjà été condamné au paiement des charges de copropriété par jugement du Tribunal de Proximité d'Annemasse en date du 23/05/2022.

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

Dans l'hypothèse où les voies d'exécution ne permettraient pas de recouvrer la totalité des sommes dues au syndicat des copropriétaires, la vente forcée des lots dont est propriétaire Monsieur 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°54 et 18 appartenant à par voie de saisie immobilière, conformément à l'article 55 du Décret du 17 mars 1967, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires.

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

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

#### Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	597/1762
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	38/1762

#### Se sont abstenus

#### Ont approuvé la décision

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

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

#### Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	597/597
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	38/635

AF SA  
13/26

Se sont abstenus

© AVOVENTES.FR

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

## 15.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n° 54 et 18 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25

Monsieur **CAVOVENTES.FR** est redevable envers le syndicat des copropriétaires, d'une somme de **8'853.36€** en principal, arrêtée à la date du 25/10/2022.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la mise à prix sur une base de **17'000.00 €** 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 18'700.00 € (montant de la mise à prix + 10 %)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

635/1762

Ont approuvé la décision

© AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

635/635

Ont approuvé la décision

© AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

AF SA  
14/26

### 15.3 - Montant des sommes estimées définitivement perdues - article 24

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

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

Pour les deux années encore précédentes, il est à noter que la créance du syndicat des copropriétaire viendra en concours avec le privilège de prêteur de deniers éventuellement inscrit par la banque sur les biens appartenant 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 Monsieur RETKOCERI Gëzım est propriétaire, il est à craindre que cette partie de la créance du syndicat des copropriétaires soit irrécouvrable.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	581/581
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	54/635

**Se sont abstenus**

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

**Sont entrés :**

(54) à 18 heures 24

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 635 tantièmes.

### 16 - Remboursement Provision pour risque article 25

L'Assemblée générale prend note qu'à la suite de sa condamnation réglé sa dette au cours de l'année écoulée.

Par conséquent, elle donne mandat au syndic pour procéder au remboursement de la provision pour risque d'un montant de **3'758.53€** appelée en janvier 2018.

Ce remboursement s'effectuera en date du **1er décembre 2022** par un appel de fonds porté au crédit des comptes copropriétaires.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	14 copropriétaire(s) totalisant	635/1762
------	---------------------------------	----------

**Ont approuvé la décision**

©AVOVENTES.FR

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))  
Pour 14 copropriétaire(s) totalisant  
**Ont approuvé la décision**

635/635

**©AVOVENTES.FR**

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## **17 - Remboursement d'une partie de la Provision pour risque "Copropriétaires débiteurs" - article 25**

L'Assemblée générale prend note qu'en date du 23/11/2019 et du 09/12/2019 deux appels de fonds exceptionnels de provision pour risque ont été émis pour un montant total de 100'102.21€ afin de palier à un manque de trésorerie de la copropriété dû au défaut de règlement de leurs charges par de multiples copropriétaires.

La situation financière de la copropriété reste tendue à cause de procédures encore en cours et longues à l'encontre de copropriétaires défaillants, cependant, cette dernière s'améliore et la copropriété est en capacité de rembourser une partie de cette provision pour risque "Copropriétaires débiteurs"

Par conséquent, elle donne mandat au syndic pour procéder au remboursement de **30'000.00€** de cette provision pour risque.

Ce remboursement s'effectuera en date du **1er décembre 2022** par un appel de fonds porté au crédit des comptes copropriétaires.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))  
Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

635/1762

**Ont approuvé la décision**

**©AVOVENTES.FR**

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))  
Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

635/635

**Ont approuvé la décision**

**©AVOVENTES.FR**

16/26

AF

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

## 18 - Annulation dossier travaux : installation vidéo protection voté le 19/11/2019 - article 24

Lors de l'assemblée générale du 19/11/2019, le syndicat des copropriétaires a voté pour l'installation d'un système de vidéo protection dans les parties communes de l'immeuble.

Un mandat avait été laissé au conseil syndical pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 6'840€ TTC.

La trésorerie fragile de la copropriété à cette époque a obligé le syndic, avec l'accord du conseil syndical, de mettre en suspens ce dossier travaux. Celui-ci a pu être repris cette année, des prestataires ont été sollicités par le syndic pour actualiser leur devis.

L'Assemblée générale prend note que lors de la réunion de contrôle des comptes avec le conseil syndical, le 05/10 dernier, celui-ci a été consulté sur le choix de la société pour effectuer ces travaux, cependant le conseil syndical ne trouve pas cette solution appropriée pour éliminer les nuisances recensées par les résidents. Les caméras ne pouvant être installées qu'à certains endroits, ne permettant pas toujours d'identifier les auteurs des désordres et nécessitant un investissement non négligeable du conseil syndical pour le visionnage des images.

Le conseil syndical a sollicité l'annulation de ce dossier travaux et remboursement des appels de fonds émis pour ce dossier.

L'assemblée générale autorise le remboursement total de ce dossier et donne mandat au syndic pour procéder au remboursement des appels de fonds d'un montant de **6'976.80€** (6'840.00€ et 136.80€ ; 50% des honoraires syndic) appelé le 01/04/2020.

**Ce remboursement s'effectuera en date du 1er décembre 2022 par un appel de fonds porté au crédit des comptes copropriétaires.**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))		
Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	540/635
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	95/635

**N'ont pas approuvé la décision**

**Ont approuvé la décision**

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

## 19 - Appel de fonds exceptionnel condamnation du syndicat des copropriétaires - article 24

Une assemblée générale extraordinaire a été tenue le 30/06/2021 pour informer le syndicat des copropriétaires du jugement rendu le 03/05/2021 par le Tribunal Judiciaire de Thonon-les-Bains.

SA

17/26

AF

Pour rappel, à l'occasion de ce jugement, le syndicat des copropriétaires a été condamné à la somme de :

- 3'960.50€ au titre du préjudice subi par la
- 16'553.01€ au titre du préjudice subi par I

Le syndicat des copropriétaires a également été condamné à payer solidairement avec d'autres mis en cause :

- 4'000€ au titre de l'article 700 du code de procédure civil
- aux entiers dépens (procès-verbaux d'Huissier des 15/05/2001 et 07/04/2009, les frais de référé, les deux expertises et les coûts de signification aux parties non constituées)

Bien que le ait fait appel et qu'une nouvelle procédure soit en cours, l'exécution provisoire ayant ordonnée, le syndic a déjà procédé au règlement des sommes au titre des préjudices subis par la pour un montant total de 20'513.51€ ; Cette somme est séquestrée sur un compte CARPA. Le règlement du montant définitif de sa quote part sur les autres condamnations interviendra à réception des décomptes.

**Pour couvrir ces dépenses, l'assemblée générale décide de l'émission d'un appel de fonds exceptionnel d'un montant de 25'000.00€ au 1er décembre 2022.**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	499/594
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	95/594
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	41/635

**Se sont abstenus**

**Ont approuvé la décision**

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

## **20 - Point d'avancement : Mise en séparatif des réseaux eaux pluviales et eaux usées – Sans vote**

Le syndicat des copropriétaires a été informée lors des assemblées générales du 24/11/2021 en première lecture et du 27/01/2022 en seconde lecture que la Direction de l'eau et de l'assainissement d'Annemasse Agglo sommait la copropriété de procéder à la mise en séparatif des réseaux d'eaux pluviales et eaux usées avant le 25/11/2021. Pour rappel, le schéma de principe du Service Branchement Contrôle SPANC indique que les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées de la Résidence se mélangent en plusieurs points.

Qu'en prévision, de l'obligation de réaliser ces travaux pour se conformer à la législation, le syndicat des copropriétaires a voté un budget travaux de 10'000,00€.

Que plusieurs bureaux d'étude ont été sollicités par le syndic pour réaliser une étude et projet travaux afin de remédier à la non-conformité des réseaux du bâtiment.

L'assemblée générale ;

**Est informée que le syndic est dans l'attente de retour des bureaux d'étude**

SA

18/26

AF

Est alerté par le syndic qu'en cas de non-conformité des installations, Annemasse Agglo est en droit de doubler la redevance assainissement de votre copropriété à partir du 25/11/2021.

Elle prend note que la gestion de ce dossier fera l'objet d'une facturation à la vacation de la part du syndic.

## **21 - Point d'avancement : Installation des répartiteurs de chauffage par ISTA – Sans vote**

Pour mémoire, lors de l'assemblée générale du 30/12/2020, le syndicat des copropriétaires a voté des travaux d'individualisation de frais de chauffage avec pose de répartiteurs dans tous les logements de la résidence par la société ISTA.

Malgré la planification de plusieurs passages en parties privatives, et l'envoi d'un deuxième courrier par le syndic en juillet dernier sommant individuellement les copropriétaires défaillants de se rendre disponibles pour le 3ème passage de la société ISTA ; à ce jour les appartements listés ci-dessous demeurent non équipés\*.

*\*Informations recueillies dans le relevé des consommations de ISTA le 16/09/2022, ne tient pas comptes des poses réalisées entre le 16/09/2021 et aujourd'hui*

- lot n°0f
- lots n°f
- lot n°5f
- lot n°7f
- lot n°6:
- lot n°6:
- lot n°7f
- lot n°6:
- lot n°7:
- lot n°7:

L'assemblée générale prend connaissance des informations suivantes :

- Cette pose est OBLIGATOIRE pour le comptage et l'individualisation des frais de chauffage.  
**- En l'état, avec 10 logements non équipés sur 32, l'individualisation des frais de chauffage est impossible et la répartition reste affectée aux copropriétaires en fonction de leurs tantièmes pour l'exercice 2021/2022.**

- La société ISTA a indiqué au syndicat des copropriétaires le 25/10/2022 qu'après ce 3ème passage, le dossier était clôturé et que tout prochain passage d'installation sera facturé par la société ISTA 90.00€ HT par logement avec prise de rendez-vous par le copropriétaire défaillant auprès de la société ISTA directement.

*\*Standard ISTA : 04. 72. 65.31.00 / [istalyon@ista.fr](mailto:istalyon@ista.fr)*

***Il est vivement recommandé aux copropriétaires listés ci-dessous de se rapprocher d'ISTA afin de convenir d'un rendez-vous et programmer la pose des répartiteurs ; en effet les copropriétaires n'ayant pas installés leurs répartiteurs avant le 30/06/2023 se verront imputés une consommation forfaitaire défavorable ; le forfait sera basé sur la consommation la plus importante relevée dans le bâtiment.***

**22 - Point d'avancement dossier travaux : Remplacement des portes de celliers et des portes de placards techniques dans les coursives extérieurs – Majorité de l'article 24**

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 0 pour 0 votants.

Pour rappel, lors de l'assemblée générale du 24/11/2021, le syndicat des propriétaires a provisionné la somme de 35'000.00€ pour réaliser des travaux de remplacement des portes de celliers et de placards techniques dans les coursives extérieurs de la résidence.

En effet, le choix s'était porté sur le remplacement de la totalité des portes actuellement en bois par des portes métalliques beaucoup plus solides avec une forte longévité.

Les devis présentés lors de l'assemblée générale de l'année dernière étant élevés, le syndicat des copropriétaires avait décidé de donner mandat au conseil syndical pour réaliser ces travaux avec une enveloppe maximum de 35'000.00€.

Dans ce sens le syndic a sollicité des prestataires pour obtenir des devis pour le remplacement des portes par un matériau moins cher que l'aluminium. **Cependant, les prestataires sont unanimes ; les portes de placards techniques sont trop exposées pour être remplacées par un matériau autre que de l'aluminium.** En effet, en entreprenant des travaux avec des portes en bois même laquées, celles-ci seraient à entretenir (à repeindre) et elles finiraient par gonfler et seraient à remplacer dans les 5-10 ans.

Les portes de celliers étant condamnées et moins exposées, il est proposé au syndicat des copropriétaires de ne remplacer que les portes de placards techniques dans les coursives et retirer des devis le poste : remplacement des 5 portes de celliers.

***Le syndicat des copropriétaires rejette le remplacement des portes en alu et décide de poursuivre avec une alternative PVC, des prestataires seront sollicités par le syndic sur proposition de copropriétaires et le prestataire sera choisi par le conseil syndical comme voté lors de la dernière assemblée générale (24/11/2021) avec une enveloppe maximale de 35'000.00€ TTC.***

## **22.1 - Décision de réaliser des travaux de remplacement des portes de placard technique uniquement dans les étages coursive extérieure - article 24**

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 622 pour 13 votants.

L'assemblée générale, après être informée :

- Que les portes de placard technique dans les étages des coursives extérieures sont en bois et qu'elles ne peuvent être remplacées que par des portes en aluminium pour que ces travaux soient pérennes
- Qu'il a été décidé de retirer de ces travaux le remplacement des portes de celliers dans les étages coursive extérieure

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 les travaux suivants : Remplacement des portes de placard technique uniquement dans les étages coursive extérieure**

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

**Société MENUIS'ART** 55'300.85€ (64'167.90€ - 8'867.05€) - **35'000.00€ = 25'281.32€**  
**Société SDP** 60'266.00€ (68'266.00€ - 7'984.68€) - **35'000.00€ = 20'300.85€**

- retient :

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

- Donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de.....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 au printemps 2023

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT (BA))

Pour	5 copropriétaire(s) totalisant	262/581
Contre	7 copropriétaire(s) totalisant	319/581
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	41/622

**Se sont abstenus**

**N'ont pas approuvé la décision**

©AVOVENTES.FR

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

## 22.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - article 24

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 622 pour 13 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 faisant l'objet de la résolution n°22.1 s'élèvent à **250,00 euros TTC**.

La résolution est sans objet

## 22.3 - Echancier des appels de fonds - article 24

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 622 pour 13 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 : **50% le 01/12/2022 et 50% le 01/01/2023**

La résolution est sans objet

## 23 - Travaux : Installation de bornes anti-stationnement – Majorité de l'article 24

Plusieurs propriétaires de garages de la Résidence LE BEAU SOLEIL ont alerté le syndic sur la situation de stationnement quotidien le long de la haie devant le dernier garage de la résidence et sous les balcons de la résidence LE PONT NOIR sur la parcelle cadastrale n°4533.

En effet, des véhicules sans plaques avec pneu crevé et sous bâche gênent l'accès aux garages de la résidence LE BEAU SOLEIL. Ces stationnements illégaux obligent les automobilistes à manœuvrer pour sortir/entrer dans leurs garages, voire parfois empêche complètement l'accès de ceux-ci.

Afin d'empêcher définitivement ces stationnements sauvages des sociétés ont été sollicitées pour installer des bornes anti-stationnement le long de la haie en limite de propriété et devant le dernier garage (voir plan ci-joint : partie hachurée).

### 23.1 - Décision de réaliser des travaux : Installation de bornes anti-stationnement - article 24

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 les travaux suivants : installation de bornes anti-stationnement

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

**Société VME 2'618.00€**  
**Société VRD 1'483.20€**

- retient :

- la proposition présentée par l'entreprise VRD prévue pour un montant de **1'483.20€ T.T.C**

- Donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de.....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 ..... (date).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Contre	7 copropriétaire(s) totalisant	319/319
Défaillant	7 copropriétaire(s) totalisant	316/635

**Total : 316/635 tantièmes**

**Ont approuvé la décision**

©AVOVENTES.FR

SA  
22/26

AF

La résolution est rejetée.

### 23.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - article 24

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 faisant l'objet de la résolution n°23.1 s'élèvent à **180.00 euros TTC**.

La résolution est sans objet

### 23.3 - Echancier des appels de fonds - article 24

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 01/12/2022**

La résolution est sans objet

### 24 - Avance de trésorerie permanente - article 24

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

L'assemblée générale décide que cette avance sera versée et/ou régularisée lors d'un fonds spécial chaque année le premier jour de l'exercice.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	594/635
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	41/635

N'ont pas approuvé la décision

©AVOVENTES.FR

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

### 25 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" - article 24

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

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

L'assemblée générale décide :

SA  
23/26  
AF

- De ne pas augmenter ce pourcentage.

Que cette provision sera appelée selon les modalités suivantes :

Chaque trimestre : 25%

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

635/635

Ont approuvé la décision

© AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

## 26 - Vote du budget prévisionnel N+1 - article 24

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023 et arrêté à la somme de 100'000.00€. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante :

1/4 Exigible le 01/07/2022 payable au plus tard le 15/07/2022

1/4 Exigible le 01/10/2022 payable au plus tard le 15/10/2022

1/4 Exigible le 01/01/2023 payable au plus tard le 15/01/2023

1/4 Exigible le 01/04/2023 payable au plus tard le 15/04/2023

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

594/594

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

41/635

Se sont abstenus

Ont approuvé la décision

© AVOVENTES.FR

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

## 27 - Vote du budget prévisionnel N+2 - article 24

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 et arrêté à la somme de 100'000.00€. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante :

GA  
24/26  
AF

1/4 Exigible le 01/07/2023 payable au plus tard le 15/07/2023  
 1/4 Exigible le 01/10/2023 payable au plus tard le 15/10/2023  
 1/4 Exigible le 01/01/2024 payable au plus tard le 15/01/2024  
 1/4 Exigible le 01/04/2024 payable au plus tard le 15/04/2024

**Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))**

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	594/594
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	41/635

**Se sont abstenus**

©AVOVENTES.FR

**28 - LRE - Lettre Recommandée Electronique**

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

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

- Soit au cours d'une assemblée générale de copropriété : dans ce cas, l'accord du copropriétaire est noté dans le procès-verbal d'assemblée générale ;
- Soit à tout moment, en écrivant au syndic et en lui adressant leur autorisation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le syndic doit mentionner dans le registre des procès-verbaux de la copropriété chacune des autorisations qu'il a reçues.

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

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

©AVOVENTES.FR

**Point divers :**

- 1) Solliciter la société Télémeuble pour l'installation d'un vigik sur la porte arrière

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20 heures 34

**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

N° Mandat : 09813

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

LE BEAU SOLEIL  
2 RUE MARCEL DEGERINE  
74240 GAILLARD

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE  
mercredi 22 novembre 2023

LIEU DE L'ASSEMBLEE  
ESPACE LOUIS SIMON - salle Roger Duvanel  
10 RUE DU CHÂTELET  
74240 GAILLARD

**ORDRE DU JOUR**

1 - Désignation du président de séance - article 24 .....	3
2 - Désignation du scrutateur - article 24 .....	4
3 - Désignation du secrétaire de séance - article 24 .....	4
4 - Rapport du Conseil Syndical - sans vote .....	5
5 - Approbation des comptes de l'exercice en cours - article 24 .....	5
6 - Quitus au Syndic - article 24 .....	5
7 - Désignation du syndic - article 25 .....	6
8 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote .....	7
8.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical .....	7
8.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical .....	8
8.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25 .....	8
8.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25 .....	9
8.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25 .....	9
9 - Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic - article 24 .....	9
10 - Délégation Financière au Conseil Syndical - article 25 .....	10
11 - Mise en concurrence des contrats et marchés - article 25 .....	11
12 - <i>Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - article 25</i> .....	11
13 - Clôture du dossier travaux n°6 : "Installation de robinets thermostatiques" - article 24 .....	12
14 - Rapport du Syndic sur les procédures de recouvrement - sans vote .....	12
15 - Vente sur saisie immobilière - sans vote .....	13
15.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°54 et 18 appartenant à [nom] par voie de saisie immobilière. - article 25..	13
15.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n° 54 et 18 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25 .....	14
15.3 - Montant des sommes estimées définitivement perdues - article 24 .....	15
16 - Travaux de remplacement de la colonne des eaux usées à entériner - sans vote .....	16
16.1 - Décision d'entériner les travaux relatif aux remplacement de la colonne défaillante des eaux usées avec la société SEROR - article 25 .....	16
16.2 - Décision d'entériner les travaux relatif aux remplacement de la colonne défaillante des eaux usées avec la société TRAVAUX PEINTURE - article 25 .....	17
16.3 - <i>Honoraires du syndic en cas de réalisation des travaux - article 25</i> .....	18
17 - Point d'information sur les canalisation des eaux usées - sans vote .....	19
18 - Avance de trésorerie permanente - article 24 .....	19
19 - Vote du budget prévisionnel N+1 - article 24 .....	20
20 - Vote du budget prévisionnel N+2 - article 24 .....	20
21 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" - article 24 .....	21
22 - LRE - Lettre Recommandée Electronique - sans vote .....	21

**PROCES VERBAL****Accueil**

Sur convocations adressées en date du lundi 23 octobre 2023, les copropriétaires de l'immeuble LE BEAU SOLEIL - 2 Rue Marcel Degerine, 74240 GAILLARD se sont réunis en assemblée générale annuelle le 22/11/2023 à 18 heures - Lieu : ESPACE LOUIS SIMON - salle Roger Duvanel - 10 Rue du Châtelet, 74240 Gaillard.

**Récapitulatif à l'ouverture de la séance**

	<b>Tantièmes</b>
Total des tantièmes des absents et des non représentés	1165
Total des présents, des représentés et ayant voté par correspondance	597
• Dont votants par correspondance	208
Total des tantièmes du syndicat	1762

<b>Clé</b>	<b>Votants</b>	<b>Tantièmes</b>
A - CHARGES COMMUNES GENERALES	11	597 / 1762
CH - CHARGES CHAUFFAGE	11	571 / 1644

La feuille de présence a été émarginée par les copropriétaires présents, représentés et votants par correspondance 11 copropriétaire(s) sur 34 représentant 597 / 1762 tantièmes, 23 copropriétaire(s) représentant 1165 / 1762 tantièmes sont absents ou non représentés.

**Copropriétaires présents****Copropriétaires ayant voté par correspondance****Copropriétaires absents et non représentés****Copropriétaires entrés en cours de période****Résolution :****1 - Désignation du président de séance - article 24**

t élu(e) président(e) de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))  
Pour 11 copropriétaire(s) totalisant

597/597

3/22

L.C. A.P.

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

Sont entrés :

©AVOVENTES.FR

(46) à 18 heures 04

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 685 tantièmes.

## 2 - Désignation du scrutateur - article 24

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutateur

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/685

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

## 3 - Désignation du secrétaire de séance - article 24

L'assemblée générale nomme à la fonction de secrétaire le **Cabinet IBG** en sa qualité de syndic.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/685

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

Sw

4/22

IBG

AF

#### 4 - Rapport du Conseil Syndical - sans vote

#### 5 - Approbation des comptes de l'exercice en cours - article 24

Le syndic informe les copropriétaires qu'en conformité avec les textes en vigueur, l'ensemble des pièces justificatives des charges est consultable par tout copropriétaire en faisant la demande préalablement à la tenue de l'assemblée générale, le **15/11/2023 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00**

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

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

Approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice **du 01/07/2022 au 30/06/2023** (pour rappel, le montant total des dépenses sur l'exercice s'élève à **79'467.10 euros**)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/685

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

#### 6 - Quitus au Syndic - article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au **30/06/2023**.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant

626/685

Contre 1 copropriétaire(s) totalisant

59/685

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Copropriétaires ayant voté contre

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

## 7 - Désignation du syndic - article 25

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote la candidature suivante :

la société **L'Immobilier du Bassin Genevois SAS** au capital de 8'000,00€, siège social 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND représentée par son Pdg **M. Florian de LARUE**, 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 **5'000'000,00€**

Le syndic est nommé pour une durée de **12 mois** qui commencera le **01/04/2024**, pour se terminer le **31/03/2025**

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	12 copropriétaire(s) totalisant	626/1762
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	59/1762

**Copropriétaires ayant voté pour**

©AVOVENTES.FR

**Se sont abstenus**

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	626/626
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	59/685

**Copropriétaires ayant voté pour**

Siv 6/22  
KCF AF

©AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

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

## 8 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote

Pour rappel, les membres du conseil syndical sont :

©AVOVENTES.FR

### 8.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical - Article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/1762

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/685

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

SN

7/22

MS

AF

**8.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical** **Article 25**

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	644/1762
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	41/1762

**Copropriétaires ayant voté pour**

© AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	644/644
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	41/685

**Copropriétaires ayant voté pour**

© AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

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

**8.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical** **Article 25**

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Sw 8/22  
M

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/1762

**Copropriétaires ayant voté pour**

© AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/685

**Copropriétaires ayant voté pour**

© AVOVENTES.FR

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

#### 8.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical M. ... à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

Aucun candidat ne souhaite se présenter.

#### 8.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical M. ... à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

Aucun candidat ne souhaite se présenter.

#### 9 - Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic - article 24

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté d'y déroger, décide, à la demande du conseil syndical, que celui-ci est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

9/22

lu

AF

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/685

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

### 10 - Délégation Financière au Conseil Syndical - article 25

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

Elle fixe à **7'500.00 euros HT** le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Il est précisé que cette délégation s'entend comme une enveloppe unique, globale et par exercice comptable.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/1762

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/685

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

S.W 10/22

KCT AK

## 11 - Mise en concurrence des contrats et marchés - article 25

L'assemblée générale décide de fixer à **1'500.00 euros HT** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/1762

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/685

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

## 12 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - article 25

L'assemblée générale décide de fixer à **2'000.00 euros HT** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/1762

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

Siv

11/22

NT

AF

de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/685

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

### 13 - Clôture du dossier travaux n°6 : "Installation de robinets thermostatiques" - article 24

pour la clé CH, le nombre de tantièmes est de 659 pour 13 votants.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°6 : "Installation de robinets thermostatiques" entérine sa clôture en date du 22/11/2023. Elle prend note que le montant de la régularisation de ces travaux sera porté au crédit ou au débit des comptes de charges de chaque copropriétaire en fonction de sa quote-part à cette date.

Récapitulatif (CHARGES CHAUFFAGE (CH))

Pour 4 copropriétaire(s) totalisant

208/659

Contre 9 copropriétaire(s) totalisant

451/659

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Copropriétaires ayant voté contre

©AVOVENTES.FR

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

### 14 - Rapport du Syndic sur les procédures de recouvrement - sans vote

Le syndic informe les copropriétaires de l'avancée des procédures à l'encontre des copropriétaires débiteurs :

FUCHS

Hypothèque légale inscrite le 04/08/2023 sur le bien de  
La saisie immobilière est impossible en raison d'une clause d'inaliénabilité

Siv

12/22

MF AF

SCI SOLEIL DE SAVOIE	Vente forcée des biens le 19/01/2024 car la vente amiable n'a pas abouti
SCI LE BEAU SOLEIL HAMIAN	Compte soldé
LANTIBLE	En attente homologation par le Juge de l'exécution du projet de distributin du prix de vente à la suite de la vente amiable du bien
SAIDAT	Première procédure : Le jugement rendu le 11/07/2018 avait condamné Mme SAVOENTES.FR à payer ses charges impayées jusqu'au 22/01/2018. C'est sur la base de ce jugement et en suite d'une exécution vaine par huissier de justice que la procédure de saisie immobilière a été engagée. SAVOENTES.FR ayant soldé sa dette avant la saisie, le juge de l'exécution a rendu le 16/12/2022 un jugement constatant le désistement de la poursuite immobilière, tout en laissant à la charge de SAVOENTES.FR les frais de la procédure. Deuxième procédure en cours : Mise en demeure envoyée à son avocat le 22/07/2022 L'assignation est en cours et devra être délivrée avant fin novembre pour interrompre la prescription encourue du fait que les charges impayées remontent à mars 2018, soit plus de 5 ans. À partir de fin novembre 2023 s'appliquera la nouvelle règle de prescription de 5 ans pour les charges impayées.
KABLAOUI	Condamné par jugement du 19/06/2023 Dossier en excécution chez le commissaire de justice, SAVOENTES.FR vient de faire un versement de 6'000.00€
RETKOCERI	SAVOENTES.FR a soldé les causes du jugement du 12/06/2023, le compte est à jour Jugement rendu le 23/05/2022, exécution vaine chez le commissaire de justice. Dette postérieure et aucun règlement Décision d'assemblée générale pour voter la saisie immobilière

## 15 - Vente sur saisie immobilière - sans vote

### 15.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°54 et 18 appartenant à SAVOENTES.FR par voie de saisie immobilière. - article 25

SAVOENTES.FR a déjà été condamné au paiement des charges de copropriété, la somme de 5'788.06€, par jugement du tribunal de Grande Instance de Thonon-Les-Bains en date du 23/05/2022.

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

sd 13/22  
AF

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 Monsieur [nom] 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° 54 et n°18 appartenant à [nom] 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 13 copropriétaire(s) totalisant

685/1762

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/685

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

### 15.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n° 54 et 18 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25

[nom] est redevable envers le syndicat des copropriétaires, d'une somme de 13'285.15€ en principal, arrêtée à la date du 19/10/2023.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la mise à prix sur une base de 20'000.00€ tout en rappelant que par application des dispositions de l'article L322-6 du Code des Procédures Civiles d'exécution,

S.V. 14/22

M.F.

AF

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 **22'000.00€** (montant de la mise à prix + 10 %)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/1762

**Copropriétaires ayant voté pour**

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/685

**Copropriétaires ayant voté pour**

©AVOVENTES.FR

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### 15.3 - Montant des sommes estimées définitivement perdues - article 24

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

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

S. ✓ 15/22  
MUT AF

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

#### Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	644/644
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	41/685

#### Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

#### Se sont abstenus

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

### 16 - Travaux de remplacement de la colonne des eaux usées à entériner - sans vote

#### 16.1 - Décision d'entériner les travaux relatifs aux remplacements de la colonne défailante des eaux usées avec la société SEROR - article 25

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'entériner les travaux suivants : **Remplacement de la colonne défailante des eaux usées :**

#### ENTREPRISE SEROR :

- Recherche de fuite avant travaux
- Réparation de la fuite
- Reprise de la canalisation en fonte du sous-sol jusqu'au 5ème étage

- Examine le bon pour accord suivant :

Société SEROR 4'860.67€ HT soit 5'346.74€ TTC.

S.N.

16/22

M.T. A.F.

- 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.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/1762

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/685

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

### 16.2 - Décision d'entériner les travaux relatifs aux remplacements de la colonne défailante des eaux usées avec la société TRAVAUX PEINTURE - article 25

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'entériner les travaux suivants : **Remplacement de la colonne défailante des eaux usées :**

#### **ENTREPRISE TRAVAUX PEINTURE :**

*Avant travaux :*

- Dépose des meubles de cuisine

*Après travaux :*

- Isolation de la colonne
- Reprise du mur après ouverture
- Repose des meubles de cuisine avec finitions

17/22

17/22

AF

- Examine le bon pour accord suivant :

**Société TRAVAUX PEINTURE 21'800.00€ HT**

- 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.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/1762

**Copropriétaires ayant voté pour**

© AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/685

**Copropriétaires ayant voté pour**

© AVOVENTES.FR

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### **16.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation des travaux - article 25**

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1968 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 faisant l'objet des résolutions n°16.1 et 16.2 s'élèvent à 4 % du montant total TTC soit **1'086€ TTC**.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant

585/1762

Contre 1 copropriétaire(s) totalisant

59/1762

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

41/1762

**Copropriétaires ayant voté pour**

© AVOVENTES.FR

SM 18/22  
KTC AF

© AVOVENTES.FR

**Copropriétaires ayant voté contre**

**Se sont abstenus**

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

### **17 - Point d'information sur les canalisations des eaux usées - sans vote**

Le syndicat des copropriétaires est alerté au sujet de la mauvaise utilisation des canalisations d'eaux usées de la résidence.

L'assemblée générale rappelle qu'il est strictement interdit de jeter des déchets dans les évacuations des appartements.

Récemment des torchons et des serviettes ont été retrouvés dans les canalisations lors d'un débouchage.

Pour rappel, il est formellement interdit de jeter les déchets ménagers ou alimentaires dans vos toilettes et évacuations (douche, lavabo, évier).

Les lingettes et protections hygiéniques sont très résistantes, se dégradent lentement et très difficilement, elles provoquent des bouchons importants dans les réseaux nécessitant l'intervention de société d'assainissement.

Toute intervention de débouchage des canalisations est ajoutée aux charges et augmente le montant de celles-ci.

### **18 - Avance de trésorerie permanente - article 24**

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

L'assemblée générale décide que cette avance sera versée et/ou régularisée lors d'un appel de fonds spécial chaque année le premier jour de l'exercice.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	644/685
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	41/685

**Copropriétaires ayant voté pour**

© AVOVENTES.FR

SN

19/22

MT AF

**Copropriétaires ayant voté contre**

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

### **19 - Vote du budget prévisionnel N+1 - article 24**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du **01/07/2023** au **30/06/2024** et arrêté à la somme de **110'00.00€**. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante :

- 1/4 Exigible le 01/07/2023 payable au plus tard le 15/07/2023
- 1/4 Exigible le 01/10/2023 payable au plus tard le 15/10/2023
- 1/4 Exigible le 01/01/2024 payable au plus tard le 15/01/2024
- 1/4 Exigible le 01/04/2024 payable au plus tard le 15/04/2024

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

685/685

**Copropriétaires ayant voté pour**

©AVOVENTES.FR

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### **20 - Vote du budget prévisionnel N+2 - article 24**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du **01/07/2024** au **30/06/2025** et arrêté à la somme de **110'000.00€**. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante :

- 1/4 Exigible le 01/07/2024 payable au plus tard le 15/07/2024
- 1/4 Exigible le 01/10/2024 payable au plus tard le 15/10/2024
- 1/4 Exigible le 01/01/2025 payable au plus tard le 15/01/2025
- 1/4 Exigible le 01/04/2025 payable au plus tard le 15/04/2025

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	644/644
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	41/685

**Copropriétaires ayant voté pour**

©AVOVENTES.FR

**Se sont abstenus**

©AVOVENTES.FR

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

## 21 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" - article 24

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

Elle prend acte du fait qu'en l'absence de plan pluriannuel voté, ce fonds doit être alimenté chaque année d'un montant équivalent à 5% minimum du budget annuel.

L'assemblée générale décide :

- De ne pas augmenter ce pourcentage.
- ~~De porter ce pourcentage à ...% à compter de l'année n+1~~

Que cette provision sera appelée selon les modalités suivantes :

Chaque trimestre : 25%

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	685/685
------	---------------------------------	---------

**Copropriétaires ayant voté pour**

©AVOVENTES.FR

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## 22 - LRE - Lettre Recommandée Electronique - sans vote

Depuis le 24 octobre 2015, le syndic peut convoquer l'assemblée générale et en adresser les procès-verbaux aux copropriétaires par voie électronique. Il doit cependant recueillir l'accord préalable et

SJ

21/22

AF

écrit de chacun des copropriétaires qui sont prêts à l'accepter. Tout copropriétaire ne souhaitant pas opter pour ce mode d'envoi est donc libre de ne pas l'accepter.

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

- Soit au cours d'une assemblée générale de copropriété : dans ce cas, l'accord du copropriétaire est noté dans le procès-verbal d'assemblée générale ;
- Soit à tout moment, en écrivant au syndic et en lui adressant leur autorisation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le syndic doit mentionner dans le registre des procès-verbaux de la copropriété chacune des autorisations qu'il a reçues.

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

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

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20 heures 30.

*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

N° Mandat : 09813

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

LE BEAU SOLEIL  
2 RUE MARCEL DEGERINE  
74240 GAILLARD

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE  
jeudi 13 février 2025

LIEU DE L'ASSEMBLEE  
Appart'City  
102 ROUTE DE GENÈVE  
74240 GAILLARD

**ORDRE DU JOUR**

1 - Désignation du président de séance - article 24.....	4
2 - Désignation du scrutateur - article 24.....	5
3 - Désignation du secrétaire de séance - article 24.....	5
4 - Rapport du Conseil Syndical - sans vote.....	6
5 - Approbation des comptes de l'exercice en cours - article 24.....	6
6 - Quitus au Syndic - article 24.....	7
7 - Désignation du syndic - article 25.....	7
8 - Autorisation de convoquer les AG hors commune - article 24.....	8
9 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote.....	9
9.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical -	9
9.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical -	10
article 25.....	
9.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25.....	11
9.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25.....	12
9.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25.....	12
10 - Délégation Financière au Conseil Syndical - article 25.....	13
11 - Mise en concurrence des contrats et marchés - article 25.....	14
12 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - article 25.....	14
13 - Clôture du dossier travaux n°6 : "Installation robinets thermostatiques" - article 24.....	15
14 - Clôture du dossier travaux n°10 : "Remplacement canalisation eaux usées" - article 24..	15
15 - Rapport du Syndic sur les procédures de recouvrement - sans vote.....	16
16 - Appel d'une provision supplémentaire pour le remplacement des portes des coursives	
extérieurs - sans vote.....	17
16.1 - Décision d'allouer au Conseil Syndical une provision supplémentaire pour le	
remplacement des portes des coursives extérieurs - article 24.....	17
16.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation des travaux - article 24.....	18
16.3 - Échéancier des appels de fonds - article 24.....	18
17 - Mise en concurrence du contrat d'entretien des parties communes de la résidence - article	
24.....	19
18 - Contrat de curage des canalisations horizontales et verticales des eaux usées et eaux	
vannes - sans vote.....	19
18.1 - Décision de souscrire un contrat de curage des canalisations horizontales et verticales	
des eaux usées et eaux vanes - article 24.....	20
18.2 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 24.....	20
18.3 - Choix de l'entreprise ORTEC - article 24.....	21
18.4 - Choix de l'entreprise BORCAD - article 24.....	21
18.5 - Choix de l'entreprise HOMINAL - article 24.....	21
19 - Phases de diagnostic et avant-projet des travaux de ravalement et rénovation énergétique -	
sans vote.....	22

19.1 - Validation de l'intervention d'un bureau d'études pour les phases de diagnostic et avant-projet des travaux de ravalement et rénovation énergétique - article 24.....	22
19.2 - Mandat au conseil syndical du choix du bureau d'étude - article 24 .....	23
19.3 - Choix du cabinet NEPSSEN - article 24 .....	24
19.4 - Choix du cabinet PLENETUDE - article 24.....	24
19.5 - Honoraires du syndic en cas de réalisation des travaux - article 24 .....	24
19.6 - Financement des l'étude des travaux par un prélèvement sur le fonds de travaux loi ALUR - article 24 .....	25
19.7 - Echancier des appels de fonds - article 24 .....	25
20 - Travaux - Remplacement des portes des gaines techniques du rez-de-chaussée jusqu'au 5ème étage - sans vote.....	26
20.1 - Décision de procéder aux travaux de remplacement des portes gaines techniques du rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage - article 24 .....	26
20.2 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 24 .....	27
20.3 - Choix de l'entreprise AN DECO - article 24.....	27
20.4 - Choix de l'entreprise GRIVEL - article 24 .....	28
20.5 - Choix de l'entreprise PLOTON - article 24 .....	28
20.6 - Honoraires du syndic en cas de réalisation des travaux - article 24.....	29
20.7 - Echancier des appels de fonds - article 24 .....	29
21 - Travaux - Purge et maçonnerie des parties instables en façade - sans vote .....	30
21.1 - Décision de procéder aux travaux de purge et maçonnerie des parties instables en façade - article 24 .....	30
21.2 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 24 .....	30
21.3 - Choix de l'entreprise ALP-IN SERVICES - article 24.....	31
21.4 - Choix de l'entreprise ALTITUDE SERVICES - article 24 .....	31
21.5 - Choix de l'entreprise ACROBART - article 24 .....	32
21.6 - Honoraires du syndic en cas de réalisation des travaux - article 24.....	32
21.7 - Echancier des appels de fonds - article 24 .....	33
22 - Avance de trésorerie permanente - article 24.....	33
23 - Vote du budget prévisionnel N+1 - article 24 .....	34
24 - Vote du budget prévisionnel N+2 - article 24 .....	34
25 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" - article 24 .....	35
26 - Point divers - sans vote .....	36

## PROCES VERBAL

### Accueil

Sur convocations adressées en date du mardi 14 janvier 2025, les copropriétaires de l'immeuble LE BEAU SOLEIL - 2 Rue Marcel Degerine, 74240 GAILLARD se sont réunis en assemblée générale annuelle le 13/02/2025 à 17 heures 30 - Lieu : Appart'City - 102 route de Genève, 74240 GAILLARD.

### Récapitulatif à l'ouverture de la séance

	Tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	1092
Total des présents, des représentés et ayant voté par correspondance	670
● Dont représentés	41
● Dont votants par correspondance	313
Total des tantièmes du syndicat	1762

### Clé

	Votants	Tantièmes
A - CHARGES COMMUNES GENERALES	12	670 / 1762

La feuille de présence a été émarginée par les copropriétaires présents, représentés et votants par correspondance 12 copropriétaire(s) sur 34 représentant 670 / 1762 tantièmes, 22 copropriétaire(s) représentant 1092 / 1762 tantièmes sont absents ou non représentés.

### Copropriétaires présents

#### Copropriétaires représentés

#### Copropriétaires ayant voté par correspondance

#### Copropriétaires absents et non représentés

#### Copropriétaires entrés en cours de période

#### Copropriétaires sortis en cours de période

### Résolution :

#### 1 - Désignation du président de séance - article 24

est élue présidente de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	6 copropriétaire(s) totalisant	357/357
Défaillant	6 copropriétaire(s) totalisant	313/670

**Copropriétaires ayant voté pour**

**Sont défaillants**

**Total : 313/670 tantièmes**

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

**Sont entrés :**

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 712 tantièmes.

## 2 - Désignation du scrutateur - article 24

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutateur

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	399/399
Défaillant	6 copropriétaire(s) totalisant	313/712

**Copropriétaires ayant voté pour**

**Sont défaillants**

**Total : 313/712 tantièmes**

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## 3 - Désignation du secrétaire de séance - article 24

TS

MA

L'assemblée générale nomme à la fonction de secrétaire le Cabinet IBG en sa qualité de syndic.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	666/666
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	46/712

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

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

#### 4 - Rapport du Conseil Syndical - sans vote

Rien à signaler

Sont entrés :

à 19 heures 04

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 865 tantièmes.

#### 5 - Approbation des comptes de l'exercice en cours - article 24

Le syndic informe les copropriétaires qu'en conformité avec les textes en vigueur, l'ensemble des pièces justificatives des charges est consultable par tout copropriétaire en faisant la demande préalablement à la tenue de l'assemblée générale, le 07/01/2025 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00

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

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

Approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 (pour rappel, le montant total des dépenses sur l'exercice s'élève à 72'256.98 euros pour un budget de 110'000.00€)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	819/819
------	---------------------------------	---------

73

MA

AF

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant 46/865

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

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

## 6 - Quitus au Syndic - article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/06/2024.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	648/819
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	171/819
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	46/865

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Copropriétaires ayant voté contre

St

Se sont abstenus

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

## 7 - Désignation du syndic - article 25

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote la candidature suivante :

la société **L'Immobilier du Bassin Genevois SAS** au capital de 8'000,00€, siège social 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND représentée par sa Présidente la SASU PERSEVERANCE, Titulaire de la carte professionnelle n°CPI 7401 2017 000021 571 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute Savoie

TS

AF

Garantie financière assurée par GALIAN à hauteur de **6'000'000,00€**

Le syndic est nommé pour une durée de **12 mois** qui commencera le **01/04/2025**, pour se terminer le **31/03/2026**.

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 **M. (Mme) le (la) président(e) de séance** pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	819/1762
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	46/1762

**Copropriétaires ayant voté pour**

©AVOVENTES.FR

**Se sont abstenus**

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	819/819
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	46/865

**Copropriétaires ayant voté pour**

©AVOVENTES.FR

**Se sont abstenus**

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

**8 - Autorisation de convoquer les AG hors commune - article 24**

Le syndic faisant rappel de l'article 9 du décret du 17 mars 1967, qui mentionne en son dernier paragraphe :

« Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est tenue dans la commune de la situation de l'immeuble. »

Propose à l'assemblée générale de l'autoriser à l'avenir à convoquer lesdites assemblées générales en ses locaux du 13 rue du Bois de la Rose à Ville la Grand.

L'assemblée après avoir délibéré valide cette autorisation.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	778/778
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	87/865

**Copropriétaires ayant voté pour**

©AVOVENTES.FR

**Se sont abstenus**

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

## 9 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote

*Pour rappel, les membres du conseil syndical sont :*

- Madam
- Monsie

### 9.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical - Madame FAUSSURIER - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	819/1762
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	46/1762

**Copropriétaires ayant voté pour**

©AVOVENTES.FR

TS

MA

### Copropriétaires ayant voté contre

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

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

#### Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	819/865
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	46/865

### Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

### 9.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical - Article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

#### Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	819/1762
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	46/1762

### Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

### Copropriétaires ayant voté contre

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

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

TS

MA

AF

suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

819/865

Contre 1 copropriétaire(s) totalisant

46/865

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Copropriétaires ayant voté contre

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

### 9.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical *compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.*

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

819/1762

Contre 1 copropriétaire(s) totalisant

46/1762

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Copropriétaires ayant voté contre

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

819/865

Contre 1 copropriétaire(s) totalisant

46/865

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

**Copropriétaires ayant voté contre**

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

**9.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25**

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	819/1762
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	46/1762

**Copropriétaires ayant voté pour**

©AVOVENTES.FR

**Copropriétaires ayant voté contre**

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	819/865
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	46/865

**Copropriétaires ayant voté pour**

©AVOVENTES.FR

**Copropriétaires ayant voté contre**

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

**9.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25**

TB

MA

12/37

AF

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical M. ... à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire devant statuer sur les comptes de l'exercice n+1.

Sans candidat

## 10 - Délégation Financière au Conseil Syndical - article 25

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

Elle fixe à **7'500.00 euros HT** le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Il est précisé que cette délégation s'entend comme une enveloppe unique, globale et par exercice comptable.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	819/1762
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	46/1762

**Copropriétaires ayant voté pour**

©AVOVENTES.FR

**Se sont abstenus**

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	819/819
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	46/865

**Copropriétaires ayant voté pour**

©AVOVENTES.FR

**Se sont abstenus**

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

### 11 - Mise en concurrence des contrats et marchés - article 25

L'assemblée générale décide de fixer à **1'500.00 euros HT** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

865/1762

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

865/865

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

### 12 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - article 25

L'assemblée générale décide de fixer à **2'000.00 euros HT** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

865/1762

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

© AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

865/865

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

### 13 - Clôture du dossier travaux n°6 : "Installation robinets thermostatiques" - article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°6 : "Installation robinets thermostatiques" entérine sa clôture en date du 16/01/2025. Elle prend note que le montant de la régularisation de ces travaux sera porté au crédit ou au débit des comptes de charges de chaque copropriétaire en fonction de sa quote-part à cette date.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

824/865

Contre 1 copropriétaire(s) totalisant

41/865

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

Copropriétaires ayant voté contre

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

### 14 - Clôture du dossier travaux n°10 : "Remplacement canalisation eaux usées" - article 24

70

MA

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du **dossier travaux n°10**  
**:"Remplacement canalisation eaux usées"** entérine sa clôture en date du 16/01/2025. Elle  
 prend note que le montant de la régularisation de ces travaux sera porté au crédit ou au débit  
 des comptes de charges de chaque copropriétaire en fonction de sa quote-part à cette date.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

865/865

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

## 15 - Rapport du Syndic sur les procédures de recouvrement - sans vote

Le syndic informe les copropriétaires de l'avancée des procédures à l'encontre des  
 copropriétaires débiteurs :

### Doit 27'622.00 €

-Hypothèque légale inscrite le 04/08/2023 sur le bien d  
 -Saisie immobilière impossible en raison d'une clause d'inaliénabilité  
 -Procédure à engager avec l'avocate, Me DUBOSSON, pour les charges  
 postérieures à novembre 2020 pour lesquelles il n'y a pas encore de titre.

### Doit 68.529,23€

Biens vendus 43.000€ à l'audience d'adjudication sur surenchère du 24 mai  
 2024.  
 Opposition au prix de vente faite le 12/08/2024, le Syndicat des Copropriétaires  
 reste dans l'attente des fonds.  
 À réception, il faudra envisager de tenter de recouvrer le solde contre les gérants  
 de la mais sans grand espoir au vu de leur situation très  
 obérée.

Il reste environ 5.000 euros à régler par le Syndicat des Copropriétaires du BEAU  
 mais des fonds doivent revenir au Syndicat des  
 Copropriétaires de l'assurance à hauteur environ de 20.000,00 euros.  
 En attente des montants par l'avocat, Me ROUAULT.

### Reçu 38.085,70€ le 16/11/2023

-L'ancien propriétaire doit encore 13.030,00 euros  
 -Une procédure est a engager pour tenter de les recouvrer.

### Doit 4.495,59€

Doit revenir vers nous ce mois de décembre pour règlement ou prie  
 d'échéancier.

La saisie immobilière n'est toujours pas possible cette année car il est

TB

PA

nécessaire d'avoir un jugement pour lancer la procédure

**Doit 2.324,84€** au titre du jugement du 25/06/2024 :

Le dossier avait été confié à l'huissier pour recouvrement, mais suite à l'engagement de la SCI de régler directement auprès du syndic, il a été demandé de le récupérer.

Pour autant la SCI n'a pas respecté son engagement.

Le dossier va donc être renvoyé à l'huissier

**Doit 2.710,06€** au titre des charges postérieures au 31/01/2024 :

Le syndic avait également pris engagement, non respecté.

Prévoir mise en demeure après l'assemblée générale pour assigner ensuite en procédure accélérée au fond.

**Doit 18.678.00€**

-Commandement aux fins de la saisie immobilière en cours de signification.  
(Jugement du 23/05/2022)

-Jugement rendu le 15/10/2024 pour les charges postérieures au 09/04/2022.

## 16 - Appel d'une provision supplémentaire pour le remplacement des portes des coursives extérieurs - sans vote

*Il est précisé que cette résolution est sans vote car il s'agit du titre de la résolution.*

*Le Syndicat des copropriétaires est invité à voter à partir de la résolution 16.1.*

### 16.1 - Décision d'allouer au Conseil Syndical une provision supplémentaire pour le remplacement des portes des coursives extérieurs - article 24

L'Assemblée Générale rappelle qu'un dossier travaux n°8, intitulé "**Remplacement des portes des coursives extérieures**", a été voté lors de l'assemblée générale du 24/11/2021, avec une provision initiale de 35'000.00 €.

-Précise que lors de la dernière assemblée du 22/11/2023, le Syndicat des Copropriétaires a été informé que cette provision s'avérait insuffisante pour couvrir le remplacement de l'ensemble des portes des coursives.

-Prend acte des sommes des devis reçus pour ces travaux :

**BLANCHARD CHABLAIS FERMETURE** : 57'985.40 € TTC

**MENUISART** : 64'167.90 € TTC

**SDP SERRURERIE** : 68'266.00 € TTC

-Décide d'allouer au Conseil Syndical une provision supplémentaire de 33'000.00€ afin de compléter le budget nécessaire à la réalisation des travaux.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	512/819
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	307/819

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant 46/865

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

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 faisant l'objet de la résolution n° 16.1 s'élèvent **250.00€ TTC** soit 0.76 % du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	819/819
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	46/865

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

### 16.3 - Echancier des appels de fonds - article 24

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 en 3 appels de fonds comme suit :

- 01/04/2025
- 01/07/2025

7

MA

18/37

AF

- 01/10/2025

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	819/819
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	46/865

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 46/865 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

### 17 - Mise en concurrence du contrat d'entretien des parties communes de la résidence - article 24

L'assemblée générale donne mandat au syndic en accord avec le conseil syndical afin de mettre fin au contrat d'entretien des parties communes avec **ALL CLEAN'S SERVICES** pour signer tout nouveau contrat à mettre en oeuvre à la date anniversaire qui ne dépasse pas le montant du contrat actuel pour des prestations équivalentes.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	14 copropriétaire(s) totalisant	865/865
------	---------------------------------	---------

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

### 18 - Contrat de curage des canalisations horizontales et verticales des eaux usées et eaux vannes - sans vote

*Il est précisé que cette résolution est sans vote car il s'agit du titre de la résolution.  
Le Syndicat des copropriétaires est invité à voter à partir de la résolution 18.1.*

TS

MA

### 18.1 - Décision de souscrire un contrat de curage des canalisations horizontales et verticales des eaux usées et eaux vannes - article 24

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
- Examine les propositions suivantes :

**Société ORTEC 2'720.00€ HT soit 2'992.00€ TTC / an.**

**Société BORCAD 1'708.00€ HT soit 1'878.00€ TTC / an.**

**Société HOMINAL (devis en attente)**

Décide de souscrire un **contrat de curage des canalisations horizontales et verticales des eaux usées et eaux vannes**

- 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 du contrat prévu en cours d'exercice*

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	600/865
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	265/865

**Copropriétaires ayant voté pour**

© AVOVENTES.FR

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

### 18.2 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 24

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **2'992.00 Euros TTC annuel** et autorise le syndic à valider le contrat 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.

*TS*

*MA*

En cas d'acceptation de la résolution 18.2, les résolutions 18.3, 18.4 et 18.5 seront sans objet.  
(Les offres seront soumises au Conseil Syndical pour approbation à réception)  
À défaut de mandat laissé au conseil syndical, les offres des entreprises ci-dessous sont  
soumises au vote.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

865/865

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

### 18.3 - Choix de l'entreprise ORTEC - article 24

L'Assemblée Générale retient :

- la proposition présentée par l'entreprise **ORTEC** prévue pour un montant de **2'992.00€ T.T.C**  
par an.

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.

En cas d'acceptation de la résolution 18.3, les résolutions 18.2, 18.4 et 18.5 seront sans objet.

Sans objet

### 18.4 - Choix de l'entreprise BORCAD - article 24

L'Assemblée Générale retient :

- la proposition présentée par l'entreprise **BORCAD** prévue pour un montant de **1'878.00€ T.T.C**  
par an.

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.

En cas d'acceptation de la résolution 18.4, les résolutions 18.2, 18.3 et 18.5 seront sans objet.

Sans objet

### 18.5 - Choix de l'entreprise HOMINAL - article 24

TS

PA

AF

L'Assemblée Générale retient :

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

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.

*En cas d'acceptation de la résolution 18.5, les résolutions 18.2, 18.3 et 18.4 seront sans objet.*

Sans objet

## **19 - Phases de diagnostic et avant-projet des travaux de ravalement et rénovation énergétique - sans vote**

*Il est précisé que cette résolution est sans vote car il s'agit du titre de la résolution.*

*Le Syndicat des copropriétaires est invité à voter à partir de la résolution 19.1.*

Préambule :

L'Assemblée Générale, dans le cadre des travaux envisagés pour le ravalement des façades et la rénovation énergétique de la résidence, prend acte de la nécessité de recourir aux services d'un bureau d'études spécialisé en maîtrise d'œuvre.

Cette intervention portera sur la réalisation des phases de diagnostic et d'avant-projet, indispensables à la préparation et à la conduite efficace des travaux.

### **19.1 - Validation de l'intervention d'un bureau d'études pour les phases de diagnostic et avant-projet des travaux de ravalement et rénovation énergétique - article 24**

L'Assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation,  
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,  
et après avoir délibéré,

- décide de : **Valider l'intervention d'un bureau d'études pour les phases de diagnostic et avant-projet des travaux de ravalement et rénovation énergétique**

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

**Cabinet NEPSEN 10'200.00 Euros HT soit 12'240.00 Euros TTC**

**Cabinet PLENETUDE Devis en attente**

- 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 phases de diagnostic en début d'année*

## Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	12 copropriétaire(s) totalisant	671/824
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	153/824
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	41/865

## Copropriétaires ayant voté pour

# © AVOVENTES.FR

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

## 19.2 - Mandat au conseil syndical du choix du bureau d'étude - article 24

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix du bureau d'étude pour un budget maximum de **12'500.00 Euros TTC** et autorise le syndic à valider la proposition 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.

*En cas d'acceptation de la résolution 19.2, les résolutions 19.3, 19.4 seront sans objet. (Les offres seront soumises au Conseil Syndical pour approbation à réception)*

*À défaut de mandat laissé au conseil syndical, les offres des entreprises ci-dessous sont soumises au vote.*

## Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	625/778
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	153/778
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	87/865

## Copropriétaires ayant voté pour

# © AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

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

### 19.3 - Choix du cabinet NEPSEN - article 24

L'Assemblée Générale retient :

- la proposition présentée par le cabinet **NEPSEN** prévue pour un montant de **12'240.00 € T.T.C**

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 début d'année

En cas d'acceptation de la résolution 19.3, les résolutions 19.2 et 19.4 sont sans objet.

Sans objet

### 19.4 - Choix du cabinet PLENETUDE - article 24

L'Assemblée Générale retient :

- la proposition présentée par le cabinet **PLENETUDE** prévue pour un montant de .....€  
**T.T.C**

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 début d'année

En cas d'acceptation de la résolution 19.4, les résolutions 19.2 et 19.3 sont sans objet.

Sans objet

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

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 faisant l'objet de la résolution n° 19.1 s'élèvent à **437,50€** soit 3.5 % TTC du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	625/824
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	199/824
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	41/865

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

Sont sortis et ont donné pouvoir :

**19.6 - Financement de l'étude des travaux par un prélèvement sur le fonds de travaux loi ALUR - article 24**

Le Syndic rappelle aux copropriétaires que le fonds de travaux LOI ALUR de la copropriété s'élève au 01/10/2024 à la somme de **34'000.00€**.

L'assemblée générale décide d'affecter la somme de **12'500.00€** à l'intervention d'un bureau d'étude pour la phases de diagnostic et avant-projet des travaux de ravalement et rénovation énergétique.

Cette affectation sera réalisée à la date de l'appel de fonds travaux soit le **01/04/2025**.

*En cas d'acceptation de la résolution 19.6, la résolution 19.7 est sans objet.*

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	819/819
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	46/865

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

**19.7 - Echancier des appels de fonds - article 24**

*709*

*MA*

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.

Echéancier des appels de fonds : **100% le 01/04/2025.**

*En cas d'acceptation de la résolution 19.7, la résolution 19.6 est sans objet.*

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

865/865

**Copropriétaires ayant voté pour**

**@AVOVENTES.FR**

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## **20 - Travaux - Remplacement des portes des gaines techniques du rez-de-chaussée jusqu'au 5ème étage - sans vote**

*Il est précisé que cette résolution est sans vote car il s'agit du titre de la résolution.*

*Le Syndicat des copropriétaires est invité à voter à partir de la résolution 20.1.*

### **20.1 - Décision de procéder aux travaux de remplacement des portes gaines techniques du rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage - article 24**

L'Assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation,
  - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,
- et après avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants : **Remplacement des portes gaines techniques au niveau des paliers, du rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage**

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

**Société AN DECO 6'890.00 Euros HT soit 7'759.00 Euros TTC**

**Société SWISS HOME DECO ne souhaite pas donner suite**

**Société GRIVEL Devis en attente**

**Société PLOTON Devis en attente**

- 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 au cours de l'exercice

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

865/865

**Copropriétaires avant voté pour**

©AVOVENTES.FR

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### 20.2 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 24

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **7'600.00 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 au cours de l'exercice.*

*En cas d'acceptation de la résolution 20.2, les résolutions 20.3, 20.4 et 20.5 sont sans objet.*

*(Les offres seront soumises au Conseil Syndical pour approbation à réception)*

*À défaut de mandat laissé au conseil syndical, les offres des entreprises ci-dessous sont soumises au vote.*

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

819/819

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

46/865

**Copropriétaires ayant voté pour**

©AVOVENTES.FR

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

### 20.3 - Choix de l'entreprise AN DECO - article 24

L'Assemblée Générale retient :

- la proposition présentée par l'entreprise **AN DECO** prévue pour un montant de **7'759.00 € T.T.C**

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 au cours de l'exercice*

*En cas d'acceptation de la résolution 20.3, les résolutions 20.2, 20.4 et 20.5 sont sans objet.*

*(Les offres seront soumises au Conseil Syndical pour approbation à réception)*

*À défaut de mandat laissé au conseil syndical, les offres des entreprises ci-dessous sont soumises au vote.*

Sans objet

#### 20.4 - Choix de l'entreprise **GRIVEL** - article 24

L'Assemblée Générale retient :

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

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 au cours de l'exercice*

*En cas d'acceptation de la résolution 20.4, les résolutions 20.2, 20.3 et 20.5 sont sans objet.*

*(Les offres seront soumises au Conseil Syndical pour approbation à réception)*

*À défaut de mandat laissé au conseil syndical, les offres des entreprises ci-dessous sont soumises au vote.*

Sans objet

#### 20.5 - Choix de l'entreprise **PLOTON** - article 24

L'Assemblée Générale retient :

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

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 au cours de l'exercice*

*En cas d'acceptation de la résolution 20.5, les résolutions 20.2, 20.3 et 20.4 sont sans objet.*

*(Les offres seront soumises au Conseil Syndical pour approbation à réception)*

À défaut de mandat laissé au conseil syndical, les offres des entreprises ci-dessous sont soumises au vote.

Sans objet

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

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 faisant l'objet de la résolution n° 20.1 s'élèvent à **266.00€ TTC** soit 3.5 % du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	819/865
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	46/865

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

### 20.7 - Echancier des appels de fonds - article 24

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 : **01/07/2025 : 100%**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	14 copropriétaire(s) totalisant	865/865
------	---------------------------------	---------

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

## 21 - Travaux - Purge et maçonnerie des parties instables en façade - sans vote

Il est précisé que cette résolution est sans vote car il s'agit du titre de la résolution.  
Le Syndicat des copropriétaires est invité à voter à partir de la résolution 21.1.

### 21.1 - Décision de procéder aux travaux de purge et maçonnerie des parties instables en façade - article 24

L'Assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation,
  - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,
- et après avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants : **Purge et maçonnerie des parties instables en façade**

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

**Société ALP-IN SERVICES 3'050.56 Euros HT soit 3'355.62 Euros TTC**

**Société ALTITUDE SERVICES Devis en attente**

**Société ACROBART Devis en attente**

- 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 au cours de l'exercice*

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	819/819
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	46/865

**Copropriétaires ayant voté pour**

# © AVOVENTES.FR

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

### 21.2 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 24

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de

décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **3'400.00 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 au cours de l'exercice.*

*En cas d'acceptation de la résolution 21.2, les résolutions 21.3, 21.4 et 21.5 sont sans objet.  
(Les offres seront soumises au Conseil Syndical pour approbation à réception)*

*À défaut de mandat laissé au conseil syndical, les offres des entreprises ci-dessous sont soumises au vote.*

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	819/819
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	46/865

**Copropriétaires ayant voté pour**

© AVOVENTES.FR

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

### **21.3 - Choix de l'entreprise ALP-IN SERVICES - article 24**

L'Assemblée Générale retient :

- la proposition présentée par l'entreprise **ALP-IN SERVICES** prévue pour un montant de **3'355.62 € T.T.C**

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 au cours de l'exercice*

*En cas d'acceptation de la résolution 21.3, les résolutions 21.2, 21.4 et 21.5 sont sans objet.  
(Les offres seront soumises au Conseil Syndical pour approbation à réception)*

*À défaut de mandat laissé au conseil syndical, les offres des entreprises ci-dessous sont soumises au vote.*

**Sans objet**

### **21.4 - Choix de l'entreprise ALTITUDE SERVICES - article 24**

TC

MA

AF

L'Assemblée Générale retient :

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

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 au cours de l'exercice*

*En cas d'acceptation de la résolution 21.4, les résolutions 21.2, 21.3 et 21.5 sont sans objet.*

*(Les offres seront soumises au Conseil Syndical pour approbation à réception)*

*À défaut de mandat laissé au conseil syndical, les offres des entreprises ci-dessous sont soumises au vote.*

Sans objet

### 21.5 - Choix de l'entreprise **ACROBART** - article 24

L'Assemblée Générale retient :

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

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 au cours de l'exercice*

*En cas d'acceptation de la résolution 21.5, les résolutions 21.2, 21.3 et 21.4 sont sans objet.*

*(Les offres seront soumises au Conseil Syndical pour approbation à réception)*

*À défaut de mandat laissé au conseil syndical, les offres des entreprises ci-dessous sont soumises au vote.*

Sans objet

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

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 faisant l'objet de la résolution n° 21.1 s'élèvent à **250.00€ TTC** soit 7.35 % du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	819/819
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	46/865

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

### 21.7 - Echancier des appels de fonds - article 24

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 : **01/07/2025 : 100%**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 14 copropriétaire(s) totalisant

865/865

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

### 22 - Avance de trésorerie permanente - article 24

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

L'assemblée générale décide que cette avance sera versée et/ou régularisée lors d'un appel de fonds spécial chaque année le premier jour de l'exercice.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant

819/819

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

46/865

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

# © AVOVENTES.FR

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

## 23 - Vote du budget prévisionnel N+1 - article 24

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du **01/07/2024** au **30/06/2025** et arrêté à la somme de **87'000.00€**. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante:

- 1/4 Exigible le 01/07/2024 payable au plus tard le 15/07/2024
- 1/4 Exigible le 01/10/2024 payable au plus tard le 15/10/2024
- 1/4 Exigible le 01/01/2025 payable au plus tard le 15/01/2025
- 1/4 Exigible le 01/04/2025 payable au plus tard le 15/04/2025

*(En cas de modification du budget en cours d'exercice, l'augmentation ou la baisse le cas échéant, sera répartie sur les appels trimestriels non encore échus)*

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	819/819
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	46/865

Copropriétaires ayant voté pour

# © AVOVENTES.FR

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

## 24 - Vote du budget prévisionnel N+2 - article 24

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du **01/07/2025** au **30/06/2026** et arrêté à la somme de **87'000.00€**. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante:

1/4 Exigible le 01/07/2025 payable au plus tard le 15/07/2025

1/4 Exigible le 01/10/2025 payable au plus tard le 15/10/2025

1/4 Exigible le 01/01/2026 payable au plus tard le 15/01/2026

1/4 Exigible le 01/04/2026 payable au plus tard le 15/04/2026

*(En cas de modification du budget en cours d'exercice, l'augmentation ou la baisse le cas échéant, sera répartie sur les appels trimestriels non encore échus)*

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 819/819

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant 46/865

**Copropriétaires ayant voté pour**

© AVOVENTES.FR

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

## **25 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" - article 24**

L'assemblée générale prend note des dispositions de l'article 14-2-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui rend obligatoire la création d'un fonds travaux destiné à la conservation et d'entretien de tout immeuble de plus de 10 ans.

Elle prend acte du montant minimum à placer sur ce fonds chaque année:

- En l'absence de plan pluriannuel voté, ce fonds doit être alimenté chaque année d'un montant équivalent à 5% minimum du budget annuel.
- Une fois le plan pluriannuel voté, ce fonds doit être alimenté chaque année d'un montant équivalent à 2,5% minimum du montant total des travaux prévus au plan

L'assemblée générale décide :

- De ne pas augmenter ce pourcentage.

Que cette provision sera appelée selon les modalités suivantes :

Chaque trimestre : 25%

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 819/819

Abstention

1 copropriétaire(s) totalisant

46/865

**Copropriétaires avant voté pour**

# © AVOVENTES.FR

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

## 26 - Point divers - sans vote

1/ Demande de devis travaux : demander à un électricien de deviser la pose de détecteurs de présence et individualiser l'éclairage des étages

2/ Mise en concurrence de l'assurance MRI

3/ Le SDC prend connaissance du courriel \_\_\_\_\_, gestionnaire Syndicloc, de la résidence LE PONT NOIR du 10/02/2025 et refuse la création d'un local poubelle commun avec la PONT NOIR dans la cour de la résidence LE BEAU SOLEIL et refuse l'installation d'une barrière

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20 heures 30.

*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.*

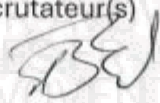
*S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.*

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 mark*

*Handwritten mark*

AF