

N° Mandat : 09870

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

LES GRANDS PRES
46 RUE DUBROUZZ
74100 ANNEMASSE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
jeudi 28 septembre 2023

LIEU DE L'ASSEMBLEE
Hotel Marcure
9 RUE JARDINS
74240 GAILLARD

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du président de séance - article 24	5
2 - Désignation du scrutateur - article 24	5
3 - Désignation du secrétaire de séance - article 24	6
4 - Rapport du Conseil Syndical - sans vote	6
5 - Rapport du Syndic sur les impayés de charges - sans vote	6
6 - Approbation des comptes de l'exercice en cours - article 24	7
7 - Quitus au Syndic - article 24	8
8 - Désignation du syndic - article 25	8
9 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote	9
9.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical	10
9.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical	11
9.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical	12
9.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical	13
9.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical	14
9.6 - Désignation d'un membre du conseil syndical	14
9.7 - Désignation d'un membre du conseil syndical	15
9.8 - Désignation d'un membre du conseil syndical	16
9.9 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25	17
10 - Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic - article 24	18
11 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - article 25	18
12 - Délégation Financière au Conseil Syndical - article 25	19
13 - Mise en concurrence des contrats et marchés - article 25	20
14 - Clôture du dossier travaux n°3 : "Portail fermeture résidence" - article 25	21
15 - Clôture du dossier travaux n°4 : "KIT GSM" - sans vote	22
15.1 - Décision de procéder à la clôture du dossier travaux n°4 : "Kit GSM du bâtiment A" - article 24	23
15.2 - Décision de procéder à la clôture du dossier travaux n°4 : "Kit GSM du bâtiment B" - article 24	23
15.3 - Décision de procéder à la clôture du dossier travaux n°4 : "Kit GSM du bâtiment C" - article 24	24
16 - Clôture du dossier travaux n°5 : "Réfection maquage parking" - article 25	24
17 - Travaux relatif au remplacement du caisson VMC du bâtiment A de la résidence - sans vote	25
17.1 - Décision d'entériner les travaux de remplacement du caisson de la VMC du bâtiment A - article 24	26
17.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation des travaux - article 24	26
17.3 - Echancier des appels de fonds - article 24	27
18 - Mise en place d'un système de vidéosurveillance - sans vote	27
18.1 - Décision de procéder à la mise en place d'un système de vidéosurveillance - article 25	27

JOLIE
NV

PA

18.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - article 25.....	28
18.3 - Echancier des appels de fonds - article 25	29
19 - Avance de trésorerie permanente - article 24	29
20 - Vote du budget prévisionnel N+1 - article 24	30
21 - Vote du budget prévisionnel N+2 - article 24	30
22 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" - article 24.....	31
23 - LRE - Lettre Recommandée Electronique - sans vote	32

JM (E)
WV

PROCES VERBAL**Accueil**

Sur convocations adressées en date du vendredi 25 août 2023, les copropriétaires de l'immeuble LES GRANDS PRES - 46 Rue du brouaz, 74100 ANNEMASSE se sont réunis en assemblée générale annuelle le 28/09/2023 à 18 heures - Lieu : Hotel Mercure - 9 Rue Jardins , 74240 GAILLARD.

Récapitulatif à l'ouverture de la séance

	Tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	3506
Total des présents, des représentés et ayant voté par correspondance	2620
• Dont représentés	1141
• Dont votants par correspondance	707
Total des tantièmes du syndicat	6126

Clé

A - CHARGES COMMUNES GENERALES

AA - ASCENSEUR A

AB - ASCENSEUR B

AC - ASCENSEUR C

BA - BATIMENT A

Votants

35

12

8

11

19

Tantièmes

2620 / 6126

5624 / 12250

7193 / 12250

4553 / 12250

923 / 2220

La feuille de présence a été élargée par les copropriétaires présents, représentés et votants par correspondance 35 copropriétaire(s) sur 83 représentant 2620 / 6126 tantièmes, 48 copropriétaire(s) représentant 3506 / 6126 tantièmes sont absents ou non représentés.

AVOVENTES

AVOVENTES

JTH/E

4/33

AVOVENTES

Résolution :

1 - Désignation du président de séance - article 24

AVOVENTES est élu président de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	25 copropriétaire(s) totalisant	1913/1913
Défaillant	10 copropriétaire(s) totalisant	707/2620

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

2 - Désignation du scrutateur - article 24

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutatrice

AVOVENTES

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	25 copropriétaire(s) totalisant	1913/1913
Défaillant	10 copropriétaire(s) totalisant	707/2620

AVOVENTES

AVOVENTES

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 **AVOVENTES** représentant le cabinet IBG.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 35 copropriétaire(s) totalisant

2620/2620

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

4 - Rapport du Conseil Syndical - sans vote

RAS

5 - Rapport du Syndic sur les impayés de charges - sans vote

L'assemblée générale informe le Syndicat des copropriétaires des soldes copropriétaires débiteurs le 25/08/2023 :

AVOVENTES 26'320.12€ Saisie immobilière en cours

JTH/E
NV

AVOVENTES

19'119.04€	Saisie immobilière à faire, dossier en cours de constitution
6'420.91€	Echéancier en cours
14'394.02€	Mise en demeure par avocat le 04/07/23 Assignation à faire après validation des comptes en assemblée générale
8'440.61€	Audience le 14/03/2023 En attente du retour de l'avocat
6'436.86€	Jugement le 26/01/2023 en exécution chez l'huissier de justice depuis février

Il est rappelé que cette situation a pour conséquence de mettre en grande difficulté la trésorerie de l'immeuble.

Le syndicat des copropriétaires est informé que le syndic IBG sera de nouveau contraint d'engager des nouvelles procédures de recouvrement à l'encontre des copropriétaires qui ne régulariseront pas leur situation.

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

Le syndic informe les copropriétaires qu'en conformité avec les textes en vigueur, l'ensemble des pièces justificatives des charges est consultable partout copropriétaire en faisant la demande préalablement à la tenue de l'assemblée générale, **le 12/09/2023 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 général du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice **du 01/04/2022 au 31/03/2023** (pour rappel, le montant total des dépenses sur l'exercice s'élève à **215.243,26 euros**)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 35 copropriétaire(s) totalisant

2620/2620

AVOVENTES

JMHE

nr

7/33

px

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

7 - Quitus au Syndic - article 24

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 35 copropriétaire(s) totalisant

2620/2620

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

8 - Désignation du syndic - article 25

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote la candidature suivante :

la société **L'Immobilier du Bassin Genevois SAS** au capital de 8'000,00€, siège social 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND représentée par son Pdg **AVOVENTES** 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 **3'800'000,00€**

Le syndic est nommé pour une durée de **12 mois** qui commencera le **01/10/2023**, pour se terminer le **30/09/2024**.

JTH/HE
NW
8/33

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 35 copropriétaire(s) totalisant

2620/6126

AVOVENTES

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 32 copropriétaire(s) totalisant

2437/2437

Défaillant 3 copropriétaire(s) totalisant

183/2620

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

9 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote

JAHÉ
NV

9/33

Pour rappel, les membres du conseil syndical sont :

AVOVENTES

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

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES 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 35 copropriétaire(s) totalisant

2620/6126

AVOVENTES

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 32 copropriétaire(s) totalisant

2437/2437

Défaillant 3 copropriétaire(s) totalisant

183/2620

AVOVENTES

JTH

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES 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 35 copropriétaire(s) totalisant

2620/6126

AVOVENTES

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

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître quemoins 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 32 copropriétaire(s) totalisant

2437/2437

Défaillant 3 copropriétaire(s) totalisant

183/2620

AVOVENTES

STHE
WV

PA

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

9.3 - 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))

Pour 35 copropriétaire(s) totalisant

2620/6126

AVOVENTES

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 32 copropriétaire(s) totalisant

2437/2437

Défaillant 3 copropriétaire(s) totalisant

183/2620

AVOVENTES

STHE
w

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES, 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 35 copropriétaire(s) totalisant

2620/6126

AVOVENTES

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 32 copropriétaire(s) totalisant

2437/2437

Défaillant 3 copropriétaire(s) totalisant

183/2620

AVOVENTES

JEHE
WV

PA

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES 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 25 copropriétaire(s) totalisant

1913/6126

Défaillant 10 copropriétaire(s) totalisant

707/6126

AVOVENTES

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

9.6 - Désignation d'un membre du conseil syndical - AVOVENTES - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES 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 35 copropriétaire(s) totalisant

2620/6126

AVOVENTES

STIVE
WJ

PA

AVOVENTES

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 autoise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 32 copropriétaire(s) totalisant

2437/2437

Défaillant 3 copropriétaire(s) totalisant

183/2620

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

9.7 - Désignation d'un membre du conseil syndical - AVOVENTES article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical I AVOVENTES 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 35 copropriétaire(s) totalisant

2620/6126

AVOVENTES

AVOVENTES

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 autoise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant
Défaillant	3 copropriétaire(s) totalisant

2437/2437
183/2620

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

9.8 - Désignation d'un membre du conseil syndical - AVOVENTES article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES 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	35 copropriétaire(s) totalisant
------	---------------------------------

2620/6126

AVOVENTES

AVOVENTES

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 autoise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	2437/2437
Défaillant	3 copropriétaire(s) totalisant	183/2620

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES 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	25 copropriétaire(s) totalisant	1913/6126
Défaillant	10 copropriétaire(s) totalisant	707/6126

AVOVENTES

AVOVENTES

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

10 - 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))

Pour 34 copropriétaire(s) totalisant

2547/2620

Contre 1 copropriétaire(s) totalisant

73/2620

AVOVENTES

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

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

L'assemblée générale décide de fixer à **1'000.00 euros HT** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

JTH
NV

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 35 copropriétaire(s) totalisant

2620/6126

AVOVENTES

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 32 copropriétaire(s) totalisant

2437/2437

Défaillant 3 copropriétaire(s) totalisant

183/2620

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

12 - 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.

JM/KE

NW

19/33

PA

Elle fixe à **10'000.00 euros HT** le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 35 copropriétaire(s) totalisant

2620/6126

AVOVENTES

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 32 copropriétaire(s) totalisant

2437/2427

Défaillant 3 copropriétaire(s) totalisant

183/2620

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

13 - Mise en concurrence des contrats et marchés - article 25

STH

20/33

W

PP

L'assemblée générale décide de fixer à **2'000.00 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 35 copropriétaire(s) totalisant

2620/6126

AVOVENTES

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 32 copropriétaire(s) totalisant

2427/2427

Défaillant 3 copropriétaire(s) totalisant

183/2620

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

14 - Clôture du dossier travaux n°3 : "Portail fermeture résidence" - article 25

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°3 "Portail

THIE
M

21/33

PA

fermeture résidence" entérine sa clôture en date du **28/09/2022**. 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 35 copropriétaire(s) totalisant

2620/6126

AVOVENTES

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 autoise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 32 copropriétaire(s) totalisant

2437/2437

Défaillant 3 copropriétaire(s) totalisant

183/2620

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

15 - Clôture du dossier travaux n°4 : "KIT GSM" - sans vote

STHE

22/33

15.1 - Décision de procéder à la clôture du dossier travaux n°4 : "Kit GSM du bâtiment A" - article 24

pour la clé AA, le nombre de tantièmes est de 5624 pour 12 votants.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°4 "Kit GSM ascenseur du bâtiment A" entérine sa clôture en date du **28/09/2022**. 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 (ASCENSEUR A (AA))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant

5624/5624

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

15.2 - Décision de procéder à la clôture du dossier travaux n°4 : "Kit GSM du bâtiment B" - article 24

pour la clé AB, le nombre de tantièmes est de 7193 pour 8 votants.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°4 "Kit GSM ascenseur du bâtiment B" entérine sa clôture en date du **28/09/2022**. 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 (ASCENSEUR B (AB))

Pour 8 copropriétaire(s) totalisant

7193/7193

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

STHE
NW 23/33

15.3 - Décision de procéder à la clôture du dossier travaux n°4 : "Kit GSM du bâtiment C" - article 24

pour la clé AC, le nombre de tantièmes est de 4553 pour 11 votants.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°4 "Kit GSM ascenseur du bâtiment C" entérine sa clôture en date du **28/09/2022**. 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 (ASCENSEUR C (AC))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant

4553/4553

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

16 - Clôture du dossier travaux n°5 : "Réfection marquage parking" - article 25

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°5 "Réfection marquage parking" entérine sa clôture en date du **28/09/2022**. 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 35 copropriétaire(s) totalisant

2620/6126

AVOVENTES

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

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître quemoins 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

JTH/E
24/33

PA

de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A)

Pour 32 copropriétaire(s) totalisant

2437/2437

Défaillant 3 copropriétaire(s) totalisant

183/2620

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

17 - Travaux relatif au remplacement du caisson VMC du bâtiment A de la résidence - sans vote

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

La société AVIPUR est intervenue au niveau du bâtiment A le 25/01/2023 pour le contrôle de la VMC de la montée qui était très bruyante.

Lors de cette intervention, les techniciens ont pu constater que le caisson était à l'arrêt et que le moteur générait un bruit excessif et qu'il était nécessaire de procéder à son remplacement.

Remplacer un caisson de VMC défaillant est important pour maintenir une ventilation adéquate, une qualité d'air intérieur saine, le confort des occupants et pour éviter des problèmes potentiels liés à la sécurité et à l'énergie.

Après concertation, le Conseil Syndical a souhaité engager les travaux avant la prochaine assemblée générale en validant le devis de AVIPUR relatif au remplacement du caisson du bâtiment A.

L'assemblée générale est informée qu'il a été décidé par le Conseil Syndical de réaliser les travaux et ce dans le respect de la délégation financière du Conseil Syndical.

STH

25/33

N

DA

17.1 - Décision d'entériner les travaux de remplacement du caisson de la VMC du bâtiment A - article 24

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 923 pour 19 votants.

L'assemblée générale après avoir :

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

Décide d'entériner les travaux de remplacement du caisson VMC du bâtiment A

- Examine le bon pour accord suivant :

Société AVIPUR 5'585.88€ HT soit 6'144.47€ TTC

- 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 (BATIMENT A (BA))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant

923/923

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 923 pour 19 votants.

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 de la résolution n°17.1 s'élèvent à **250.00€ TTC** soit 4% TTC du montant TTC.

Récapitulatif (BATIMENT A (BA))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant

923/923

AVOVENTES

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

17.3 - Echancier des appels de fonds - article 14

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 923 pour 19 votants.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivants 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 01/01/2014**

Récapitulatif (BATIMENT A (BA))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant

923/923

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

18 - Mise en place d'un système de vidéosurveillance - sans vote

18.1 - Décision de procéder à la mise en place d'un système de vidéosurveillance - 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 après avoir délibéré :
- décide d'effectuer les travaux suivants :

Mise en place d'un système de vidéosurveillance :

Les 8 caméras seront disposés en extérieur, au niveau des bâtiments

- Examine et soumet au vote les propositions suivantes :

STHE

27/33

NV

PA

Société BOUVIER SECURITE 10'745.33€

de l'entreprise BOUVIER SECURITE est intervenu sur place, il n'a malheureusement pas pu transmettre son devis avant l'envoi de la présente convocation. De ce fait, l'assemblée générale présentera au Syndicat des copropriétaires la proposition de BOUVIER SECURITE le jour de l'assemblée. En attente, le devis a été estimé approximativement à un montant maximum de 12'000.00€ TTC.

Société ADOGROUP 14'733.60€

L'entreprise ADOGROUP n'a malheureusement pas pu transmettre son devis avant l'envoi de la présente convocation.

De ce fait, l'assemblée générale présentera au Syndicat des copropriétaires la proposition de ADOGROUP le jour de l'assemblée.

- Autorise les travaux et décider que l'entreprise BOUVIER SECURITE les réalise pour un budget de **10'745.33 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 2024

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	26 copropriétaire(s) totalisant	1897/6126
Contre	8 copropriétaire(s) totalisant	666/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	57/6126

AVOVENTES

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

18.2 – Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux – article 25

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic,

STH/E

28/33

NW

PA

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 3,6% TTC du montant TTC appelé soit 432.00€ TTC.

Sans objet

~~18.3 - Échéancier des appels de fonds - article 15~~

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 : **01/01/2024 = 100%**

Sans objet

19 - Avance de trésorerie permanente - article 24

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	2547/2620
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	73/2620

AVOVENTES

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

STHE
29/33
M

20 - Vote du budget prévisionnel N+1 - article 24

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du **01/04/2023** au **31/03/2024** et arrêté à la somme de **220'000.00€**. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante :

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 35 copropriétaire(s) totalisant

2620/2620

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

21 - Vote du budget prévisionnel N+2 - article 24

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du **01/04/2024** au **31/03/2025** et arrêté à la somme de **220'000.00€**. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante :

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 35 copropriétaire(s) totalisant

2620/2620

STHE
30/33

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

22 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" - article 24

L'assemblée générale prend note des dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué 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.

Que cette provision sera appelée selon les modalités suivantes :

Chaque trimestre : 25%

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (A))

Pour 35 copropriétaire(s) totalisant

2620/2620

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

JT/KE
31/33

23 - 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 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 la 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

Point divers :

1/ Ann. Agglo : inondation des caves causées par les évacuations d'eau usées, travaux non réalisés par Ann. Agglo, des désordres surviennent (portes gonflées, inondation des caves par infiltration, bruits insoutenables lors des inondations et appareils ascenseurs inondés...)

- ➔ Envoyer un recommandé à Ann. Agglo pour que les travaux soient entrepris sous les meilleurs délais et qu'il y ait une prise en charge de la remise en état des dégâts (réaliser un contrat d'Huissier si nécessaire)

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 syndic.

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

JH HE

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.

AVOVENTES

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

STIHE
33/33

N° Mandat : 09870

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

LES GRANDS PRES
46 RUE DUBROUAZ
74100 ANNEMASSE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
mercredi 18 septembre 2024

LIEU DE L'ASSEMBLEE
Hotel Marcure
9 RUE JARDINS
74240 GAILLARD

THH NV. GA

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du président de séance - article 24.....	6
2 - Désignation du scrutateur - article 24.....	7
3 - Désignation du secrétaire de séance - article 24.....	7
4 - Autorisation de convoquer les AG hors commune - article 24.....	8
5 - Rapport du Conseil Syndical - sans vote.....	9
6 - Rapport du Syndic sur les impayés de charges- sans vote.....	9
7 - Approbation des comptes de l'exercice en cours - article 24.....	10
8 - Quitus au Syndic - article 24.....	11
9 - Désignation du syndic - article 25.....	12
10 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote.....	13
10.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical.....	13
10.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical.....	14
10.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical.....	14
10.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical.....	15
10.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical.....	16
10.6 - Désignation d'un membre du conseil syndical.....	17
10.7 - Désignation d'un membre du conseil syndical.....	17
10.8 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25.....	18
11 - Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic - article 24.....	18
12 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - article 25.....	19
13 - Délégation Financière au Conseil Syndical - article 25.....	19
14 - Mise en concurrence des contrats et marchés - article 25.....	20
15 - Clôture du dossier travaux n°3 : "Portail fermeture résidence" - article 25.....	21
16 - Clôture du dossier travaux n°4 : "KIT GSM" - sans vote.....	21
16.1 - Décision de procéder à la clôture du dossier travaux n°4 : "Kit GSM du bâtiment A" - article 24.....	21
16.2 - Décision de procéder à la clôture du dossier travaux n°4 : "Kit GSM du bâtiment B" - article 24.....	22
16.3 - Décision de procéder à la clôture du dossier travaux n°4 : "Kit GSM du bâtiment C" - article 24.....	22
17 - Clôture du dossier travaux n°6 : "Remplacement VMC Bâtiment A" - article 25.....	23
18 - Vente sur saisie immobilière - sans vote.....	23
18.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°44 (cave) , 60 (appartement), 64 (cellier) et 369 (parking) appartenant à par voie de saisie immobilière. - article 25.....	23
18.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n°44 (cave) , 60 (appartement), 64 (cellier) et 369 (parking) faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25.....	25
18.3 - Montant des sommes estimées définitivement perdues - article 24.....	26
19 - Vente sur saisie immobilière - sans vote.....	27

19.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°140 (cave) , 241 (appartement), 246 (cellier) et 425 (parking) appartenant à Monsieur AVOVENTES par voie de saisie immobilière - article 25.....	27
19.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n°140 (cave) , 241 (appartement), 246 (cellier) et 425 (parking) faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25.....	28
19.3 - Montant des sommes estimées définitivement perdues - article 24.....	29
20 - Vente sur saisie immobilière AVOVENTES - sans vote.....	30
20.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°14 (cave) , 87 (appartement), 90 (cellier) et 384 (parking) appartenant à AVOVENTES par voie de saisie immobilière. - article 25.....	30
20.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n°14 (cave) , 87 (appartement), 90 (cellier) et 384 (parking) faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25.....	31
20.3 - Montant des sommes estimées définitivement perdues - article 24.....	32
21 - Provisions pour risque - sans vote	33
21.1 - Création provision pour risque AVOVENTES	34
21.2 - Création provision pour risque	35
21.3 - Création provision pour risque	35
21.4 - Création provision pour risque	36
22 - Décision d'entériner les travaux : AQUACHAUFF Réducteurs de pression - sans vote.....	37
22.1 - Travaux urgents AQUACHAUFF - Réducteurs de pression - article 25.....	37
22.2 - Honoraires du syndic - article 25	38
22.3 - Echancier des appels de fonds - article 25	39
23 - Décision d'entériner les travaux : DALKIA : Remplacement conduite de fumées – Majorité de l'article 25 - sans vote.....	40
23.1 - Travaux urgents DALKIA - Remplacement conduite de fumées - article 25	40
23.2 - Honoraires du syndic - article 25	41
23.3 - Echancier des appels de fonds - article 25	41
24 - Mode de facturation de la consommation d'eau chaude des appartements non installés de compteurs d'eau chaude sanitaire (bâtiments A,B et C) et d'eau froide (bâtiment C) par PROXISERVE - article 24	42
25 - Dossier hors-buget "Procédure contre les sociétés chargées du ravalement de facade en 2014" / Appel de fonds hors budget - article 25.....	44
26 - Travaux - Installation des compteurs thermiques en télérelève – Majorité de l'article 25 - sans vote	45
26.1 - Décision de réaliser des travaux d'installaton des compteurs thermiques en télérelève - article 25	45
26.2 - Choix de l'entreprise PROXISERVE - article 25.....	47
26.3 - Choix de l'entreprise ISTA - article 25.....	47
26.4 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 25	48
27 - Travaux : Mise en place d'un système de vidéosurveillance – Majorité de l'article 25 - sans vote	49

JTH

NV

MA

27.1 - Décision de réaliser des travaux de mise en place d'un système de vidéosurveillance - article 24	49
27.2 - Choix de l'entreprise BOUVIER SECURITE - article 25	50
27.3 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 24	51
27.4 - Honoraires du syndic - article 24	51
27.5 - Echancier des appels de fonds - article 24.....	52
27.6 - Financement par un appel de fonds travaux obligatoire ALUR (FTA) - article 24	53
28 - Projet travaux place de parking visiteurs – Majorité de l'article 25 - sans vote	54
28.1 - Décision de condamner 2 places visiteurs pour créer un abri démontable pour stationner les 2 roues - article 25	54
28.2 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 25	55
28.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - article 25.....	56
28.4 - Echancier des appels de fonds - article 25.....	56
28.5 - Décision de signaler 2 places comme place de service avec stop-car à destination des prestataires contractuels de la résidence - article 25	57
28.6 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 25	58
28.7 - Décision de soumettre à la prochaine assemblée générale la procédure de vente de 5 places de stationnement communes à des copropriétaires de la résidence - article 25	58
29 - Mandat conseil syndical pour la mise en concurrence de la société d'entretien des espaces verts - article 24	59
30 - Demande individuelle par (lot n°14) pour régulariser les travaux privatifs : Pose d'une climatisation - article 25 - article 25.....	60
31 - Rappel - Encombrant / Canalisations d'eaux usées - sans vote.....	62
32 - Vote du budget prévisionnel N+1 - article 24	62
33 - Vote du budget prévisionnel N+2 - article 24	63
34 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" - article 24	64
35 - Avance de trésorerie permanente - article 24.....	65
36 - LRE - Lettre Recommandée Electronique - sans vote	66

JM HE NV

04

PROCES VERBAL

Accueil

Sur convocations adressées en date du mardi 20 août 2024, les copropriétaires de l'immeuble LES GRANDS PRES - 46 Rue du brouaz, 74100 ANNEMASSE se sont réunis en assemblée générale annuelle le 18/09/2024 à 17 heures 30 - Lieu : Hotel Mercure - 9 Rue Jardins , 74240 GAILLARD.

Récapitulatif à l'ouverture de la séance

Total des tantièmes des absents et des non représentés	Tantièmes
Total des présents, des représentés et ayant voté par correspondance	2289
● Dont représentés	3837
● Dont votants par correspondance	1993
Total des tantièmes du syndicat	501
	6126

Clé	Votants	Tantièmes
A - CHARGES COMMUNES GENERALES	51	3837 / 6126
AA - ASCENSEUR A	15	7131 / 12250
AB - ASCENSEUR B	9	7668 / 12250
AC - ASCENSEUR C	21	7840 / 12250
BA - BATIMENT A	25	1300 / 2220
CH - CHAUFFAGE	51	366209 / 583152

La feuille de présence a été élargée par les copropriétaires présents, représentés et votants par correspondance 51 copropriétaire(s) sur 84 représentant 3837 / 6126 tantièmes, 33 copropriétaire(s) représentant 2289 / 6126 tantièmes sont absents ou non représentés.



JTH NE NV PA

AVOVENTES

Résolution :

1 - Désignation du président de séance - article 24

est élu président de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))
 Pour 44 copropriétaire(s) totalisant
 Défaillant 7 copropriétaire(s) totalisant:

3330/3330
 501/3837

AVOVENTES

JTike NV
 p

Total : 501/3837 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

2 - Désignation du scrutateur - article 24

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutatrice

AVOVENTES

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 44 copropriétaire(s) totalisant

3336/3336

Défaillant 7 copropriétaire(s) totalisant

501/3837

AVOVENTES

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 **AVOVENTES** représentant le cabinet IBG.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 51 copropriétaire(s) totalisant

3837/3837

AVOVENTES

JTH

M

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

4 - 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 à l'Hotel Mercure Annemasse Porte de Genève 9 Rue des Jardins - 74240 Gaillard

L'assemblée après avoir délibéré valide cette autorisation.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 51 copropriétaire(s) totalisant

3837/3837

AVOVENTES

JAVE NV

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

5 - Rapport du Conseil Syndical - sans vote

Rien à signaler

6 - Rapport du Syndic sur les impayés de charges - sans vote

L'assemblée générale informe le Syndicat des copropriétaires des soldes copropriétaires débiteurs le 06/08/2024 :

30'499.46€	Saisie immobilière en cours
4'838.59€	Doit 3.579,89€ au titre du jugement rendu le 19/03/2024 par le Tribunal de proximité d'Annemasse Jugement envoyé le 26/03/2024 à SCP MOTTET pour exécution Ne règle pas ses charges courantes (ADF 1, 2 et 3 T 2024 impayés)
3'575.70€	Avait signé un échéancier qu'il a respecté très difficilement (relance chaque mois) Mise en demeure envoyée le 11/04/2024 Assignation après l'approbation des comptes
21'114.83€	Doit 18.623€ au titre du jugement du 12/03/2024 : décision en exécution chez SCP MDBCB depuis le 02/05/2024 Ne règle pas ses charges courantes SAISIE IMMOBILIERE (Résolution n°18)

Handwritten signatures and initials: JT/HC, NW, and a blue circular stamp.

AVOVENTES	13'725.25€	Doit 8.148€ au titre du jugement du 19/06/2023
		Doit 3.989€ pour dette post 14/03/2023 SAISIE IMMOBILIERE (Résolution n°19)
AVOVENTES	9'757.37€	Doit 4.906€ au titre du jugement du 26/01/2023 -recouvrement par Huissier de Justice Doit 4.343,06€ pour charges post 23/11/2022 : audience le 28/05/2024 à l'honon SAISIE IMMOBILIERE (Résolution n°20)
	2'383.67€	Dossier en cours de constitution pour envoyer à l'avocat. Mr a tél mi-mai en disant qu'il allait régler. Suspension de la procédure

Il est rappelé que cette situation a pour conséquence de mettre en grande difficulté la trésorerie de l'immeuble.

Le syndicat des copropriétaires est informé que le syndic IBG sera de nouveau contraint d'engager des nouvelles procédures de recouvrement à l'encontre des copropriétaires qui ne régulariseront pas leur situation.

Sont entrés :

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 4205 tantièmes.

7 - 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 03/09/2024 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 01/04/2023 au 31/03/2024** (pour rappel, le montant total des dépenses sur l'exercice s'élève à **191'903,78 euros**)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 55 copropriétaire(s) totalisant

4205/4205

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

8 - Quitus au Syndic - article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au **31/03/2024**.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 55 copropriétaire(s) totalisant

4205/4205

AVOVENTES

JY HE NV

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

9 - 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 **6'000'000,00€**

Le syndic est nommé pour une durée de **1 an et 3 mois** qui commencera le **01/10/2024**, pour se terminer le **31/12/2025**

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 **M. le Président 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 55 copropriétaire(s) totalisant

4205/6126

AVOVENTES

AVOVENTES

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

10 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote

Pour rappel, les membres du conseil syndical sont :

AVOVENTES

10.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical AVOVENTES - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES 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	54 copropriétaire(s) totalisant	4126/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	79/6126

AVOVENTES

THHE NW MH

AVOVENTES

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

10.2 - Designation d'un membre du conseil syndical - AVOVENTES article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES 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	54 copropriétaire(s) totalisant	4126/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	79/6126

AVOVENTES

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

10.3 - Designation d'un membre du conseil syndical - AVOVENTES article 25

JTH/E NV

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES 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 54 copropriétaire(s) totalisant

4126/6126

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

79/6126

AVOVENTES

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

10.4 - Designation d'un membre du conseil syndical AVOVENTES - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES 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 54 copropriétaire(s) totalisant

4126/6126

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

79/6126

AVOVENTES

JHAE

NV

PH

AVOVENTES

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

10.5 - 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	54 copropriétaire(s) totalisant	4120/0120
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	79/6126

AVOVENTES

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

10.6 - Designation d'un membre du conseil syndical - AVOVENTES article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES 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 55 copropriétaire(s) totalisant

4205/6126

AVOVENTES

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

10.7 - Designation d'un membre du conseil syndical - AVOVENTES article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES 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 54 copropriétaire(s) totalisant

4126/6126

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

79/6126

AVOVENTES

JTH HE NV SH

AVOVENTES

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

10.8 - 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.

Sans candidat

11 - 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))

Pour 55 copropriétaire(s) totalisant

4205/4205

AVOVENTES

AVOVENTES

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 **1'000.00euros 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 55 copropriétaire(s) totalisant

4205/6126

AVOVENTES

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

13 - 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 **10'000.00 euros HT** le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 55 copropriétaire(s) totalisant

4205/6126

JTH NV

AVOVENTES

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

14 - Mise en concurrence des contrats et marchés - article 25

L'assemblée générale décide de fixer à **2'000.00euros HT** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 55 copropriétaire(s) totalisant

4205/6126

AVOVENTES

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

15 - Clôture du dossier travaux n°3 : "Portail fermeture résidence" - article 25

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°3 "Portail fermeture résidence" entérine sa clôture en date du **18/09/2024**. Elle prend note que le montant de la régularisation de ces travaux se'a 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 55 copropriétaire(s) totalisant

4205/6126

AVOVENTES

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

16 - Clôture du dossier travaux n°4 : "KIT GSM" - sans vote

16.1 - Décision de procéder à la clôture du dossier travaux n°4 : "Kit GSM du bâtiment A" - article 24

pour la clé AA, le nombre de tantièmes est de 7452 pour 16 votants.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°4 "Kit GSM ascenseur du bâtiment A" entérine sa clôture en date du **18/09/2024**. 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

JTH *NV* *QTH*

Récapitulatif (ASCENSEUR A (AA))

Pour 16 copropriétaire(s) totalisant

7452/7452

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

16.2 - Décision de procéder à la clôture du dossier travaux n°4 : "Kit GSM du bâtiment B" - article 24

pour la clé AB, le nombre de tantièmes est de 8471 pour 10 votants.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°4 "Kit GSM ascenseur du bâtiment B" entérine sa clôture en date du **18/09/2024**. 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 (ASCENSEUR B (AB))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant

8471/8471

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

16.3 - Décision de procéder à la clôture du dossier travaux n°4 : "Kit GSM du bâtiment C" - article 24

pour la clé AC, le nombre de tantièmes est de 9048 pour 23 votants.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°4 "Kit GSM ascenseur du bâtiment C" entérine sa clôture en date du **18/09/2024**. 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 (ASCENSEUR C (AC))

Pour 23 copropriétaire(s) totalisant

9048/9048





AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

17 - Clôture du dossier travaux n°6 : 'Remplacement VMC Bâtiment A' - article 25

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 1373 pour 27 votants.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°6 : **"Remplacement VMC Bâtiment A"** entérine sa clôture en date du **18/09/2024**. 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 (BATIMENT A (BA))

Pour 27 copropriétaire(s) totalisant

1373/2220

AVOVENTES

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

18 - Vente sur saisie immobilière - AVOVENTES - sans vote

18.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°44 (cave), 60 (appartement), 64 (cellier) et 369 (parking)

appartenant à **AVOVENTES** par voie de saisie immobilière. -
article 25

AVOVENTES a déjà été condamné au paiement des charges de copropriété par jugement du Tribunal Judicaire de Thonon-Les-Bains en date du 12/03/2024

Pour autant, **AVOVENTES** 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 **AVOVENTES** est la dernière voie d'exécution possible à mettre en oeuvre.

En conséquence, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à introduire la vente forcée des lots n°44 (cave) , 60 (appartement), 64 (cellier) et 369 (parking) appartenant à **AVOVENTES** 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	54 copropriétaire(s) totalisant	4135/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	70/6126

AVOVENTES

JTH NV

AVOVENTES

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

18.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n°44 (cave) , 60 (appartement), 64 (cellier) et 369 (parking) faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25

AVOVENTES t redevable envers le syndicat des copropriétaires, d'une somme de **21'114.83€** en principal, arrêtée à la date du 06/08/2024.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la mise à prix sur une base de **25'000.00€** 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 27'500.00 € (montant de la mise à prix + 10 %)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 54 copropriétaire(s) totalisant

4135/6126

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

70/6126

AVOVENTES

AVOVENTES

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	54 copropriétaire(s) totalisant	4135/4135
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	70/4205

AVOVENTES

AVOVENTES

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

AVOVENTES

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 4120 tantièmes.

19 - Vente sur saisie immobilière **AVOVENTES** sans vote

19.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°140 (cave), 241 (appartement), 246 (cellier) et 425 (parking) appartenant à **AVOVENTES par voie de saisie immobilière. - article 25**

AVOVENTES a déjà été condamné au paiement des charges de copropriété par jugement du Tribunal de Proximité d'Annemasse en date du 19/06/2023

Pour autant **AVOVENTES** 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 **AVOVENTES** 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°140 (cave), 241 (appartement), 246 (cellier) et 425 (parking) appartenant à **AVOVENTES** 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	54 copropriétaire(s) totalisant	4135/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant:	70/6126

JH

NV

MA

AVOVENTES

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

19.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n° 140 (cave) , 241 (appartement), 246 (cellier) et 425 (parking faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25

AVOVENTES est redevable envers le syndicat des copropriétaires, d'une somme de **13'725.25€** en principal, arrêtée à la date du 06/08/2024.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la mise à prix sur une base de **18'000.00€** 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 19'800.00 € (montant de la mise à prix + 10 %)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	54 copropriétaire(s) totalisant	4135/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	70/6126

AVOVENTES

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

19.3 - 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 copropriétaires viendra en concours avec le privilège de prêteur de deniers éventuellement inscrit par la banque sur les biens appartenant à AVOVENTES

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (A))

Pour	54 copropriétaire(s) totalisant	4135/4135
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	70/4205

AVOVENTES

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

20 - Vente sur saisie Immobilière - AVOVENTES - sans vote

20.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°14 (cave), 87 (appartement), 90 (cellier) et 384 (parking) appartenant à AVOVENTES par voie de saisie immobilière. - article 25

AVOVENTES a déjà été condamné au paiement des charges de copropriété par jugement du Tribunal de Proximité d'Annemasse en date du 26/01/2023

Pour autant, AVOVENTES 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 AVOVENTES 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°14 (cave), 87 (appartement), 90 (cellier) et 384 (parking) appartenant à AVOVENTES 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.

Handwritten signatures and initials: JH, NV, and a blue signature.

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	54 copropriétaire(s) totalisant	4135/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	70/6126

AVOVENTES

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

20.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n°14 (cave) , 87 (appartement), 90 (cellier) et 384 (parking) faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25

est redevable envers le syndicat des copropriétaires, d'une somme de **9'757.37€** en principal, arrêtée à la date du 06/08/2024.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la mise à prix sur une base de **16'000.00€** 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 :

JYKE NV

- 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 17'600.00 € (montant de la mise à prix + 10 %)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	54 copropriétaire(s) totalisant	4135/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	70/6126

AVOVENTES

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

20.3 - 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 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	54 copropriétaire(s) totalisant	4135/4135
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	70/4205

AVOVENTES

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

21 - Provisions pour risque - sans vote

A la date de la convocation, la dette totale des charges courantes des copropriétaires s'élève à environ **94'000.00€**.

La situation financière de l'immeuble est fragilisée par plusieurs copropriétaires débiteurs.

Les procédures de recouvrement par voie judiciaire sont toutes entamées. Un grand nombre de copropriétaires débiteurs ont déjà été condamnés à régler au syndicat leur solde de charge et pour eux, les procédures de saisie sont en cours.

Mais le temps judiciaire est trop long par rapport aux délais de fonctionnement d'une copropriété.

En attendant que les fonds soient recouverts, les factures à régler s'additionnent et la seule

JTIGKE *nr* *pa*

solution est
d'avancer la trésorerie manquante.

Ainsi, le syndic demande aux copropriétaires de voter des provisions spéciales concernant l'arriérés de charge afin de pouvoir continuer à payer les fournisseurs.

Ces fonds seront restitués aux copropriétaires une fois les condamnations payées par les débiteurs ou bien les appartements saisis et vendus.

21.1 - Création provision pour risque l'AVOVENTES - article 25

La copropriétaire AVOVENTES est débitrice de la somme de 28'992.56€ au 01/07/2024.

Il ressort de l'analyse de la situation de l'immeuble que le syndicat des copropriétaires est dans l'impossibilité d'honorer de façon normale et régulière ses factures.

Dès lors l'assemblée générale vote la mise en place d'une provision sur risque immédiate équivalente au solde débiteur de AVOVENTES au 19/09/2024 soit la somme de 28'992.56€.

L'assemblée générale donne en conséquence pouvoir au syndic afin de procéder à un appel de fonds budget complémentaire afin de régulariser la situation.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	53 copropriétaire(s) totalisant	4051/6126
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	154/6126

AVOVENTES

AVOVENTES

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

21.2 - Création provision pour risque AVOVENTES - article 25

Le copropriétaire AVOVENTES est débiteur de la somme de 13'445.22€ au 01/07/2024.

Il ressort de l'analyse de la situation de l'immeuble que le syndicat des copropriétaires est dans l'impossibilité d'honorer de façon normale et régulière ses factures.

Dès lors l'assemblée générale vote la mise en place d'une provision sur risque immédiate équivalente au solde débiteur de AVOVENTES au 19/09/2024 soit la somme de 13'445.22€.

L'assemblée générale donne en conséquence pouvoir au syndic afin de procéder à un appel de fonds budget complémentaire afin de régulariser la situation.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	5 copropriétaire(s) totalisant	347/6126
Contre	50 copropriétaire(s) totalisant	3858/6126

AVOVENTES

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

21.3 - Création provision pour risque AVOVENTES - article 25

Le copropriétaire **AVOVENTES** est débiteur de la somme de **20'741.26€** au 01/07/2024.

Il ressort de l'analyse de la situation de l'immeuble que le syndicat des copropriétaires est dans l'impossibilité d'honorer de façon normale et régulière ses factures.

Dès lors l'assemblée générale vote la mise en place d'une provision sur risque immédiate équivalente au solde débiteur de **AVOVENTES** au 19/09/2024 soit la somme de 20'741.26€.

L'assemblée générale donne en conséquence pouvoir au syndic afin de procéder à un appel de fonds budget complémentaire afin de régulariser la situation.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	5 copropriétaire(s) totalisant	347/6126
Contre	50 copropriétaire(s) totalisant	3858/6126

AVOVENTES

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

21.4 - Création provision pour risque **AVOVENTES** - article 25

Le copropriétaire **AVOVENTES** est débiteur de la somme de **9'308.52€** au 01/07/2024.

Il ressort de l'analyse de la situation de l'immeuble que le syndicat des copropriétaires est dans l'impossibilité d'honorer de façon normale et régulière ses factures.

JTH *HE* *NV* *MA*

Dès lors l'assemblée générale vote la mise en place d'une provision sur risque immédiate équivalente au solde débiteur de **AVOVENTES** au 19/09/2024 soit la somme de 9'308.52€.

L'assemblée générale donne en conséquence pouvoir au syndic afin de procéder à un appel de fonds budget complémentaire afin de régulariser la situation.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	5 copropriétaire(s) totalisant	347/6126
Contre	50 copropriétaire(s) totalisant	3858/6126

AVOVENTES

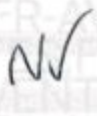
La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

22 - Décision d'entériner les travaux: AQUACHAUFF Réducteurs de pression - sans vote

22.1 - Travaux urgents AQUACHAUFF - Réducteurs de pression - article 25

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance du courrier explicatif envoyé le 07/06/2024
- pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation
- Examiné la proposition suivante : **Société AQUACHAUFF 14'219.87€**
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical


- et délibéré

décide d'entériner les travaux urgents suivants : AQUACHAUFF - Réducteurs de pression

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

Les travaux ont été réalisés entre juin et juillet 2024

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 55 copropriétaire(s) totalisant

4205/6126

AVOVENTES

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

22.2 - Honoraires du syndic - article 25

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 4.5% du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 54 copropriétaire(s) totalisant

4126/6126

Défaillant 1 copropriétaire(s) totalisant

79/6126

AVOVENTES

JTH/VK NV MA

AVOVENTES

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

22.3 - Echancier des appels de fonds - article 25

L'assemblée générale entérine les 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 01/07/2024 et 50% le 01/10/2024**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 55 copropriétaire(s) totalisant

4205/6126

AVOVENTES

THIHE NV

AVOVENTES

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

23 - Décision d'entériner les travaux: DALKIA : Remplacement conduite de fumées – Majorité de l'article 25 - sans vote

23.1 - Travaux urgents DALKIA - Remplacement conduite de fumées - article 25

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance du courrier explicatif envoyé le 07/06/2024
- pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation
- Examiné la proposition suivante : **Société DALKIA 16'378.20€**
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'entériner les travaux urgents suivants : DALKIA - Remplacement conduite de fumées

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

Les travaux ont été réalisés entre juillet et août 2024

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 55 copropriétaire(s) totalisant

4205/6126

AVOVENTES

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

23.2 - Honoraires du syndic - article 25

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 **4.5%** du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 55 copropriétaire(s) totalisant

4205/6126

AVOVENTES

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

23.3 - Echancier des appels de fonds - article 25

L'assemblée générale entérine les 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 01/07/2024**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 55 copropriétaire(s) totalisant

4205/6126

AVOVENTES

AVOVENTES

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

24 - Mode de facturation de la consommation d'eau chaude des appartements non installés de compteurs d'eau chaude sanitaire (bâtiments A,B et C) et d'eau froide (bâtiment C) par PROXISERVE - article 24

Pour mémoire, lors de l'assemblée générale du 30/06/2021, le syndicat des copropriétaires a voté des travaux de remplacement des compteurs d'eau chaude & d'eau froide par des compteurs en télérelève de tous les logements de la résidence par la société PROXISERVE.

Malgré les passages réalisés dans les 3 montées de la Résidence fin février 2022, à ce jour les appartements listés ci-dessous demeurent non équipés*.

**Informations recueillies dans le relevé des consommations de Proxiserve le 05/03/2024, ne tient pas comptes des poses réalisées après cette date et la tenue de l'assemblée générale*

Bâtiment A :

AVOVENTES

Bâtiment B :

AVOVENTES

Bâtiment C :

AVOVENTES

JTHÉ NW

AVOVENTES

L'assemblée générale prend connaissance des informations suivantes :

- Cette pose est OBLIGATOIRE pour le comptage et l'individualisation des consommations.
- Les propriétaires de logement où le compteur est derrière une cuisine équipée ou meubles de salles de bain (non accessible), doivent faire le nécessaire - à leur frais - pour rendre accessible le compteur lors du changement.
- Une trappe d'accès est nécessaire en cas de fuite pour accéder à la vanne d'arrêt devant le compteur.

Qu'afin d'inciter au remplacement des compteurs d'eau chaude sanitaire (bâtiments A,B et C) et d'eau froide (bâtiment C), le syndicat des copropriétaires décide que :

Les copropriétaires non équipés de nouveaux compteurs auront une consommation forfaitaire défavorable ; le forfait sera basé sur la consommation la plus importante du bâtiment.

Pour rappel, tout passage supplémentaire devra être organisé directement par le copropriétaire avec la société Proxiserve.

Standard Proxiserve : 04. 72. 14. 61. 55 / (chargée du secteur) : 04. 72. 14. 29. 05, coût passage hors délais initiaux 75€ HT + coût des travaux éventuels + organisation et coût de la vidange du réseau d'eau.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	54 copropriétaire(s) totalisant	4121/4121
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	84/4205

AVOVENTES





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

25 - Dossier hors-budget "Procédure contre les sociétés chargées du ravalement de façade en 2014" / Appel de fonds hors budget - article 25

L'assemblée générale est informée qu'une procédure en référé a été lancée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre des entreprises qui sont intervenues pour les travaux de ravalement de la façade de votre immeuble en 2014.

En effet, consécutivement au recensement réalisé par le syndic dix-sept copropriétaires signalent des désordres, notamment d'infiltration d'eau en façade, sur les balcons et sur les volets-roulants.

Sur conseil de Maître DURET, avocat consultée pour ce dossier, le syndic a missionné AVOVENTES ARCHITECTE D.P.L.G, Expert près la cour d'Appel de Chambéry pour constater les désordres. Il confirme dans son rapport, consécutif à la visite des logements impactés le 05/06/2024 que les désordres sont susceptibles de relever de la garantie décennale des sociétés ayant réalisés les travaux de ravalement en 2014.

Les travaux ayant été réceptionnés le 22/06/2015, le délai de prescription pour assigner les sociétés n'est pas écoulé (10 ans).

L'assignation en référé aux fins de désignation d'un Expert judiciaire est en cours de rédaction par Maître DURET.

Cette expertise judiciaire -aux frais avancés par le syndicat des copropriétaires - a pour but de déterminer si les travaux engagés par les sociétés sont à l'origine des désordres dans les logements et solliciter dans l'affirmative leur prise en charge.

Dans ce sens, un appel de fonds exceptionnel de 5'000.00€ à titre d'avance sur la rémunération de l'Expert doit être lancé.

Le syndicat des copropriétaires autorise l'appel de fonds exceptionnel de 5'000.00€ à titre d'avance sur la rémunération de l'Expert en datedu 01/10/2024 pour que la copropriété ne se retrouve pas en difficulté et que les honoraires d'avocat, d'expert et syndic soient réglés dans les délais.

Précise que le coût des missions, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis : selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense.

Le syndicat des copropriétaires 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 54 copropriétaire(s) totalisant

4126/6126

Abstention

1 copropriétaire(s) totalisant

79/6126

AVOVENTES

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

26 - Travaux - Installation des compteurs thermiques en télérelève – Majorité de l'article 25 - sans vote

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

26.1 - Décision de réaliser des travaux d'installation des compteurs thermiques en télérelève - article 25

pour la clé CH, le nombre de tantièmes est de 401333 pour 55 votants.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- Examiné les propositions suivantes :

Société PROXISERVE

Fournitures et pose de répartiteurs : OFFERTS

Fourniture et pose de robinets thermostatiques : 65.00€ HT soit **68.58€ TTC par robinets** (soit un sur chaque radiateur)



Société ISTA devis en attente

Fournitures et pose de répartiteurs :

Fourniture et pose de robinets thermostatiques :€ HT soit€ TTC par robinets

En cas d'acceptation des travaux, un recensement sera réalisé pour que les copropriétaires souhaitant remplacer leurs robinets thermostatiques signalent le nombre de robinets à remplacer dans leur logement. Ces travaux étant privés, la charge sera ensuite répercutée à chaque copropriétaire individuellement sur son compte copropriétaire.

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical

- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : Travaux d'installation des compteurs thermiques en télérelève

Récapitulatif (CHAUFFAGE (CH))

Pour	53 copropriétaire(s) totalisant	390161/583152
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	3593/583152
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	7579/583152

AVOVENTES

AVOVENTES

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

JM

NV

MA

26.2 - Choix de l'entreprise PROXISERVE - article 25

pour la clé CH, le nombre de tantièmes est de 401333 pour 55 votants.

L'assemblée générale retient :

la proposition présentée par l'entreprise **PROXISERVE** prévue pour un montant de :

Fournitures et pose de répartiteurs : OFFERTS

Fourniture et pose de robinets thermostatiques : 65.00€ HT soit 68.58€ TTC par robinets (soit un sur chaque radiateur)

Précise que le coût des travaux d'installation de répartiteurs de frais de chauffage, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis : selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense.

Précise que le coût des travaux de remplacement des robinets thermostatiques seront répartis individuellement selon le nombre de robinets remplacés par logement.

Précise que le coût d'entretien, location et relève de 7.13€ TTC prix unitaire, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis : selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense dans les charges courantes de la copropriété

Démarrage des travaux prévu le plus tôt possible

Sans objet

26.3 - Choix de l'entreprise ISTA - article 25

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

L'assemblée générale retient :

la proposition présentée par l'entreprise **ISTA** prévue pour un montant de :

Fournitures et pose de répartiteurs : OFFERTS

Fourniture et pose de robinets thermostatiques€ HT soit€ TTC par robinets (soit un sur chaque radiateur)

Précise que le coût des travaux d'installation de répartiteurs de frais de chauffage, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis : selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense.

Précise que le coût des travaux de remplacement des robinets thermostatiques seront répartis individuellement selon le nombre de robinets remplacés par logement.

Précise que le coût d'entretien, location et relève de€ TTC prix unitaire, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis : selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense dans les charges courantes de la copropriété

Démarrage des travaux prévu le plus tôt possible

JTH ✓

Sans objet

26.4 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 25

pour la clé CH, le nombre de tantièmes est de 401333 pour 55 votants.

Sans objet en cas d'acceptation de la résolution n°26.2 ou n°26.3

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
Fournitures et pose de répartiteurs : OFFERTS

Fourniture et pose de robinets thermostatiques : 65.00€ HT soit 68.58€ TTC par robinets (soit un sur chaque radiateur) --> individuel à chaque copropriétaire

conseille d'installer des robinets thermostatiques à double réglages afin de faciliter le réglage du chauffage en fonction de la situation de l'appartement et l'équilibrage futur.

et autorise le syndic à passer commande en conséquence

Précise que le coût des travaux d'installation de répartiteurs de frais de chauffage, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis : selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense.

Précise que le coût des travaux de remplacement des robinets thermostatiques seront répartis individuellement sur commande personnelle du copropriétaire selon le nombre de robinets remplacés par logement.

Précise que le coût d'entretien, location et relève de 6.80€ TTC prix unitaire, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis : selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense dans les charges courantes de la copropriété

Démarrage des travaux prévu le plus tôt possible

Récapitulatif (CHAUFFAGE (CH))

Pour	48 copropriétaire(s) totalisant	353638/583152
Défaillant	7 copropriétaire(s) totalisant	47695/583152

AVOVENTES

JTHC NV PA

AVOVENTES

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

27 - Travaux : Mise en place d'un système de vidéosurveillance – Majorité de l'article 25 - sans vote

Le syndicat des copropriétaires est informé que ces travaux refusés lors de la dernière assemblée générale est une nouvelle fois présenté cette année.

Parmi les entreprises mise en concurrence, le conseil syndical souhaite soumettre l'offre de BOUVIER SECURITE uniquement.

27.1 - Décision de réaliser des travaux de mise en place d'un système de vidéosurveillance - article 24

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation

- Examiné la proposition suivante :

Société BOUVIER SECURITE 10'745.33€ TTC

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical

- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : Mise en place d'un système de vidéosurveillance

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	51 copropriétaire(s) totalisant	3903/4120
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant:	217/4120
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant:	85/4205

[Signature] *NV* *PA*

AVOVENTES

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

27.2 - Choix de l'entreprise BOUVIER SECURITE - article 25

L'assemblée générale retient :

la proposition présentée par l'entreprise **BOUVIER SECURITE** prévue pour un montant de **10'745.33€ TTC**

Concernant l'isolation des façades et la pose de caméras, la société BOUVIER SECURITE précise qu'il est prévu de passer les câbles en démontant les plaques pour leur passage. Les caméras seront fixées dessus avec des chevilles type Driva.

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 plus tôt possible

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	49 copropriétaire(s) totalisant	3759/6126
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	217/6126
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	229/6126

AVOVENTES

AVOVENTES

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

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

Sans objet en cas d'acceptation de la résolution n° 27.2

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 **10'800.00 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 plus tôt possible

Sans objet

27.4 - Honoraires du syndic - 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° 27.1 s'élèvent à **4.5%** du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 51 copropriétaire(s) totalisant

3903/4120

Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	217/4120
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	85/4205

AVOVENTES

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

27.5 - Echéancier 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.

Echéancier des appels de fonds : **100% le 01/10/2024**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))		
Pour	51 copropriétaire(s) totalisant	3903/4120
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	217/4120
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	85/4205

AVOVENTES

AVOVENTES

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

27.6 - Financement par un appel de fonds travaux obligatoire ALUR (FTA) - article 24

L'assemblée générale est informée qu'au 1er juillet 2024, le fonds de travaux obligatoire s'élève à **45'129.50€**.

L'assemblée générale accepte le financement des travaux par le fonds de travaux obligatoire et 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 01/10/2024**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	51 copropriétaire(s) totalisant	3903/3990
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	87/3990
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	215/4205

AVOVENTES

JT/KK NV PA

AVOVENTES

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

28 - Projet travaux place de parking visiteurs – Majorité de l'article 25 - sans vote

Les 9 places de stationnement visiteurs de la copropriété étant constamment utilisées par des véhicules ventouses et/ou abandonnés, le conseil syndical souhaite soumettre à la présente assemblée générale le projet de réaménagement suivant :

- Condamner 2 places pour faire un abri démontable pour stationner les 2 roues
- Signaliser 2 places comme place de service avec stop-car à destination des prestataires contractuels de la résidence (chauffagiste, ascensoriste, cureur, société d'entretien des parties communes, paysagiste...)
- Vendre 5 places à des copropriétaires de la résidence

L'objet de cette résolution est d'obtenir la position du syndicat des copropriétaires et provisionner les fonds en cas d'acceptation du projet.

Si l'assemblée générale vote pour la résolution n°28.7, il sera soumis à la prochaine assemblée générale la procédure de vente des places de parking communes de la copropriété.

AVOVENTES

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 4035 tantièmes.

28.1 - Décision de condamner 2 places visiteurs pour créer un abri démontable pour stationner les 2 roues - article 25

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- été informée que le conseil syndical a lancé la consultation d'entreprises pour chiffrer l'installation de l'abri démontable

THK W PA

- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : Condamner 2 places visiteurs pour créer un abri démontable pour stationner les 2 roues

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	48 copropriétaire(s) totalisant	3715/6126
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	204/6126
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	201/6126

AVOVENTES

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

28.2 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 25

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier les propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **3'000.00 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 **dans les charges courantes de copropriété**

Démarrage des travaux prévu le plus tôt possible

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	44 copropriétaire(s) totalisant	3420/6126
------	---------------------------------	-----------

Signature *NV* *MA*

Contre	1 copropriétaire(s) totalisan	85/6126
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisan	114/6126
Défaillant	7 copropriétaire(s) totalisan	501/6126

AVOVENTES

AVOVENTES

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

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

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° 28.1 s'élèvent à **4.5%** du montant des sommes appelées (avec un forfait minimum de 200.00€)

Sans objet

28.4 - Echancier des appels de fonds - article 25

JHE NV

RA

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 01/10/2024**

Sans objet

28.5 - Décision de signaler 2 places comme place de service avec stop-car à destination des prestataires contractuels de la résidence - article 25

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : Signaler 2 places comme place de service avec stop-car à destination des prestataires contractuels de la résidence

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	49 copropriétaire(s) totalisant	3726/6126
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	234/6126
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	160/6126

AVOVENTES

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

28.6 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 25

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier les propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **1'500.00 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 **dans les charges courante de copropriété**

Démarrage des travaux prévu le plus tôt possible

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	49 copropriétaire(s) totalisant	3726/6126
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	234/6126
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	160/6126

AVOVENTES

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

28.7 - Décision de soumettre à la prochaine assemblée générale la procédure de vente de 5 places de stationnement communes à des copropriétaires de la résidence - article 25

L'assemblée générale après avoir :

JHKE

NV.

MA

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide de soumettre à la prochaine assemblée générale la procédure de vente de 5 places de stationnement communes à des copropriétaires de la résidence

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	744/6126
Contre	42 copropriétaire(s) totalisant	3202/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	87/6126



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

29 - Mandat conseil syndical pour la mise en concurrence de la société d'entretien des espaces verts - article 24

L'assemblée générale est informée que depuis plusieurs mois, il est constaté que les prestations contractuelles de la société PAYSAGE SERVICE sont réalisées qu'à la suite de relances du conseil syndical.

Dans ce sens, le conseil syndical a sollicité la mise en concurrence du contrat d'entretien des espaces verts actuellement souscrit avec la société PAYSAGE SERVICE (5'378.78€ TTC/an).

JTH *NV* *PA*

La société DBL SERVICES a été consultée et a communiqué son offre pour 3'720.00€ TTC. Le cahier des charges est joint à la convocation.

Après un ultime rappel du respect du contrat auprès de PAYSAGE SERVICE, l'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour choisir le prestataire d'entretien des espaces verts de la copropriété et pour signer le nouveau contrat à mettre en œuvre à la date anniversaire de celui-ci pour des prestations au moins équivalentes aux actuelles.

Précise que le coût des travaux sera réparti dans les charges communes selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense dans les charges courantes de la copropriété.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 54 copropriétaire(s) totalisant

4120/4120

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

30 - Demande individuelle par AVOVENTES (lot n°194) pour régulariser les travaux privatifs : Pose d'une climatisation - article 25 - article 25

Résolution à la demande de AVOVENTES (Cf courrier reçu le 20/01/2024)

Le syndic rappelle aux copropriétaires que concernant la demande de mise à l'ordre du jour d'un projet de résolution, il appartient au propriétaire d'indiquer au syndic le formalisme de la rédaction de la résolution, le type de majorité à appliquer ainsi que la clé de répartition à utiliser pour le vote. En l'état, cette résolution a été rédigée par le demandeur et non par le syndic.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965,

Handwritten signatures: JH, NV, and a stylized signature.

- après avoir pris connaissance de la demande du copropriétaire,
- **après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical : défavorable pour que des installations contraires au règlement de copropriété soient installées en façades**
- après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée,

Entérine les travaux de **AVOVENTES** propriétaire de l'appartement n°155 bâtiments B (lot n°194) réalisés avant d'obtenir l'autorisation de l'assemblée générale :

Installation d'une climatisation sur le balcon au RDC

Cette régularisation est accordée sous réserve que :

- la réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art
- les travaux soient effectués sous la surveillance du Conseil Syndical

Le copropriétaire sera responsable vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Il aura également l'obligation de supporter, à ses frais et sous sa responsabilité, l'entretien de l'équipement installé.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	684/6126
Contre	36 copropriétaire(s) totalisant	2807/6126
Abstention	8 copropriétaire(s) totalisant	542/6126

AVOVENTES

JTH
NV
RA

AVOVENTES

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

31 - Rappel - Encombrant / Canalisations d'eaux usées - sans vote

Le syndicat des copropriétaires est alerté sur deux problématiques rencontrées sur la copropriété :

- Evacuation des encombrants des parties communes
- Prévention risque de bouchon dans les canalisations des eaux usées

Concernant les encombrants, votre règlement stipule qu'il est strictement interdit d'entreposer des encombrants dans les parties communes (notamment devant les portes palières), les encombrants doivent systématiquement être amenés en déchetterie. Les poussettes, trottinette, mobiliers, chaussures, décoration ... doivent être à l'intérieur des logements. Il est rappelé qu'en novembre 2021, l'évacuation systématique des encombrants a été ajoutée au contrat. Celui-ci est passé de 1'426.27€ TTC par mois à 2'400.00€ TTC.

L'évacuation des encombrants coûte au syndicat des copropriétaires plus de 11'000€ par an.

Concernant les canalisations d'eaux usées, il est rappelé qu'il est strictement interdit de jeter des déchets ménagers dans vos toilettes ou huiles de friture dans vos éviers de cuisine. Cela provoque des bouchons importants dans les réseaux nécessitant des interventions de société d'assainissement.

Les curages ont coûté sur cet exercice 5'472.33€ à la copropriété

AVOVENTES

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 3950 tantièmes.

32 - 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 **01/04/2024 au 31/03/2025** et arrêté à la somme de **220'000.00€**. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante :

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

TH NE NV QA

(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 53 copropriétaire(s) totalisant

4035/4035

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

33 - 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 **01/04/2025** au **31/03/2026** et arrêté à la somme de **220'000.00€**. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante :

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

(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 51 copropriétaire(s) totalisant

3916/4035

Contre 2 copropriétaire(s) totalisant

119/4035

JTHC NV TH

AVOVENTES

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

34 - 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.

Que cette provision sera appelée selon les modalités suivantes :

Chaque trimestre : 25%

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 53 copropriétaire(s) totalisant

4035/4035

AVOVENTES

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

35 - 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 **1/5ème** 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	52 copropriétaire(s) totalisant	3948/3948
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	87/4035

AVOVENTES

JTH

NV.

PA

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

36 - 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 écrit de chacun des copropriétaires qui sont prêts à l'accepter. Tout copropriétaire ne souhaitant pas opter pour ce mode d'envoi es: 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 21 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.

THC *N.* *PA*

Président de séance

Scrutateur(s)

Secrétaire



AVOVENTES

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

N° Mandat : 09870

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

LES GRANDS PRES
46 RUE DL BROUAZ
74100 ANNEMASSE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
mercredi 29 octobre 2025

LIEU DE L'ASSEMBLEE
Hôtel Mercure
9 RUE DES JARDINS
74240 GAILLARD

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du président de séance - article 24.....	6
2 - Désignation du scrutateur - article 24.....	6
3 - Désignation du secrétaire de séance - article 24.....	7
4 - Autorisation de convoquer les AG hors commune - Gaillard - article 24.....	8
5 - Autorisation de convoquer les AG hors commune - Ville-la-Grand - article 24.....	9
6 - Rapport du Conseil Syndical - sans vote.....	10
7 - Rapport du Syndic sur les impayés de charges - sans vote	10
8 - Vente sur saisie immobilière - sans vote.....	11
8.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°226 (studio), 266 (cave) et 400 (parking) appartenant à par voie de saisie immobilière. - article 25.....	11
8.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n°226 (studio) , 266 (cave) et 400 (parking) faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25.....	12
8.3 - Montant des sommes estimées définitivement perdues - article 24.....	13
9 - Dossier hors-buget "Procédure contre les sociétés chargées du ravalement de façade en 2014" / Désignation d'un expert judiciaire - article 25	14
10 - Approbation des comptes de l'exercice en cours - article 24.....	16
11 - Mode de facturation de la consommation d'eau chaude des appartements non installés de compteurs d'eau chaude sanitaire (bâtiments A B et C) et d'eau froide (bâtiment C) par PROXISERVE - article 24.....	17
12 - Quitus au Syndic - article 24	18
13 - Désignation du syndic - article 25.....	19
14 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote	20
14.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical	20
14.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical	21
14.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical	22
14.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical	22
14.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical	23
14.6 - Désignation d'un membre du conseil syndical	24
14.7 - Désignation d'un membre du conseil syndical	24
14.8 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25	25
15 - Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic - article 24	25
16 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - article 25	26
17 - Délégation Financière au Conseil Syndical - article 25	27
18 - Mise en concurrence des contrats et marchés - article 25.....	27
19 - Clôture du dossier travaux n°5 : "REFECT° NARQUAGE PARKING" - article 25.....	28
20 - Clôture du dossier travaux n°7 : "DALKIA CHEMINEE" - article 24	29
21 - Clôture du dossier travaux n°8 : "AQUACHAUFF/ANNEMASSE AGGLO" - article 24	30

22 - Clôture du dossier travaux n°9 : "SYSTEME VIDEOSURVEILLANCE" - article 25	30
23 - Affectation du reliquat du dossier travaux n°9 : "SYSTEME VIDEOSURVEILLANCE" sur le fonds de travaux ALUR (FTA) - article 24	31
24 - Validation du contrat Alpes Mont-Blanc Sécurité (AMB Sécurité) - article 25	32
25 - Travaux : Ajout de caméras dans les caves - Alpes Mont-Blanc Sécurité (AMB Sécurité) - article 25	33
26 - Note d'information sur l'audit juridique du règlement de copropriété - sans vote	34
27 - Adaptation juridique globale du règlement de copropriété - article 24	36
27.1 - Honoraires du syndic - article 24	37
27.2 - Echancier des appels de fonds - article 24	38
28 - Mise en conformité juridique du règlement de copropriété - article 24	38
28.1 - Honoraires du syndic - article 24	39
28.2 - Echancier des appels de fonds - article 24	39
29 - Rappel des obligations liées à la loi Le Meur - Obligation de déclaration des meublés de tourisme - Contrôle par le syndic - sans vote	39
29.1 - Interdiction autonome de la location meublée de courte durée au sein de la copropriété - article 24	40
29.2 - Modification du règlement de copropriété visant à interdire les locations meublées de courte durée au sein de la copropriété - article 26	41
30 - Projet travaux place de parking visiteurs - Majorité de l'article 25 - sans vote	43
30.1 - Création d'un abri-démontable 2 roues - Augmentation du mandat budgétaire du Conseil Syndical (résolution 28.2 de l'AG du 18/09/2024) - article 25	44
30.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - article 25	45
30.3 - Echancier des appels de fonds - article 25	46
30.4 - Financement par un appel de fonds travaux obligatoire ALUR (FTA) - article 25	46
31 - Création et mise en location de 5 emplacements de stationnement - sans vote	47
31.1 - Principe de création de 5 emplacements de stationnement à usage locatif - article 25 ..	48
31.2 - Mandat au Conseil Syndical pour sélectionner un géomètre-expert - article 25	49
31.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - article 25	49
31.4 - Echancier des appels de fonds - article 25	50
31.5 - Financement par un appel de fonds travaux obligatoire ALUR (FTA) - article 25	51
31.6 - Mandat au Conseil Syndical pour choisir l'agence de gestion locative - article 25	52
32 - Travaux - Elaboration du PPPT et DPE collectif - sans vote	53
32.1 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 25	53
32.2 - Honoraires du syndic - article 24	54
32.3 - Echancier des appels de fonds - article 24	55
32.4 - Financement par un appel de fonds travaux obligatoire ALUR (FTA) - article 24	56
33 - Travaux : Réfection clôture terrain jeux - sans vote	57
33.1 - Décision de réaliser des travaux réfection clôture terrain jeux - PMC AUTOMATISME - article 25	57

JME



33.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - article 25	58
33.3 - Echancier des appels de fonds - article 25	59
33.4 - Financement par un appel de fonds travaux obligatoire ALUR (FTA) - article 25	60
34 - Travaux – Réfection du marquage des places de parking - sans vote	60
34.1 - Décision de réaliser des travaux réfection du marquage des places de parking - HELIOS - article 25	61
34.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - article 25	63
34.3 - Echancier des appels de fonds - article 25	63
34.4 - Financement par un appel de fonds travaux obligatoire ALUR (FTA) - article 25	64
35 - Non-respect de la décision d'assemblée générale et maintien d'une installation non autorisée (climatisation – lot n°194, AVOVENTES - article 24	65
36 - Vote du budget prévisionnel N+1 - article 24	66
37 - Vote du budget prévisionnel N+2 - article 24	67
38 - Avance de trésorerie permanente - article 24	68
39 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" - article 24	69
40 - AE - Avis Electronique - sans vote	70

PROCES-VERBAL**Accueil**

Sur convocations adressées en date du mardi 7 octobre 2025, les copropriétaires de l'immeuble LES GRANDS PRES - 46 Rue du brouaz, 74100 ANNEMASSE se sont réunis en assemblée générale annuelle le 29/10/2025 à 17 heures 30 · Lieu : Hôtel Mercure - 9 rue des Jardins, 74240 GAILLARD.

Récapitulatif à l'ouverture de la séance

	Tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	2055
Total des présents, des représentés et ayant voté par correspondance	4071
● Dont représentés	1470
● Dont votants par correspondance	706
Total des tantièmes du syndicat	6126

Clé	Votants	Tantièmes
A - CHARGES COMMUNES GENERALES	54	4071 / 6126
CH - CHAUFFAGE	54	387905 / 583152

La feuille de présence a été émarginée par les copropriétaires présents, représentés et votants par correspondance 54 copropriétaire(s) sur 84 représentant 4071 / 6126 tantièmes, 30 copropriétaire(s) représentant 2055 / 6126 tantièmes sont absents ou non représentés.

AVOVENTES

AVOVENTES

AVOVENTES

Résolution :

1 - Désignation du président de séance - article 24

AVOVENTES est élu président de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 44 copropriétaire(s) totalisan:

3365/3365

Défaillant 10 copropriétaire(s) totalisan:

706/4071

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

2 - Désignation du scrutateur - article 24

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutatrice AVOVENTES

JTH

W

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 44 copropriétaire(s) totalisant
Défaillant 10 copropriétaire(s) totalisant

3365/3365
706/4071

AVOVENTES

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 **AVOVENTES** représentant le cabinet IBG.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 53 copropriétaire(s) totalisant
Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

4031/4031
40/4071

AVOVENTES

JTHG

PA M

AVOVENTES

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

4 - Autorisation de convoquer les AG hors commune - Gaillard - 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 à l'Hotel Mercure Annemasse Porte de Genève 9 Rue des Jardins - 74240 Gaillard

L'assemblée après avoir délibéré valide cette autorisation.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 54 copropriétaire(s) totalisant

4071/4071

AVOVENTES

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

5 - Autorisation de convoquer les AG hors commune - Ville-la-Grand - 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 53 copropriétaire(s) totalisant

3987/4071

Contre 1 copropriétaire(s) totalisant

84/4071

AVOVENTES

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

STIVE

W

6 - Rapport du Conseil Syndical - sans vote

Rien à signaler

7 - Rapport du Syndic sur les impayés de charges - sans vote

L'assemblée générale informe le Syndicat des copropriétaires des soldes copropriétaires débiteurs le 01/10/2025 :

AVOVENTES	32.354,02€	Procédure de saisie immobilière en cours Bien adjugé à l'audience du 18/10/2024 mais les adjudicataires victimes d'une escroquerie ont viré les fonds sur le mauvais compte-délai leur a été laissé avec l'accord du conseil syndical jusqu'au mois de juin 25 pour verser le prix de vente-dernière information de Me DUBOSSON le 16/06/25 : l'affaire serait en passe d'être réglée par les assurances.
	6.965,76€	- Doit 2.679,89€ au titre du jugement rendu le 19/03/2024 par le Tribunal de proximité d'Annemasse, en exécution chez SCP MOTTET DUCLOS TISSOT mais n'arrive plus à recouvrer - Doit 3.390€ au titre des charges postérieures au 01/01/2024 : dossier en cours de constitution pour être envoyé à Me MEROTTO qui fera une nouvelle mise en demeure après l'Assemblée générale avant d'engager une procédure. <i>Saisie immobilière (Résolution n°8)</i>
AVOVENTES	4.007,08€	- Doit encore 4.510,20€ au titre du jugement rendu le 18/03/2025 (charges dues au 07/11/2024) : règle 600€ par mois depuis janvier 2025 Est à jour des charges courantes
	18.286,50€	- Doit 12.308,18€ au titre du jugement du 12/03/2024 : décision en exécution chez SCP MDBC B depuis le 02/05/2024 AVOVENTES ont fait appel-audience prévue en 2027 - Doit 6.102,43€ au titre des charges postérieures au 09/01/2024-dossier confié à Me FRANCINA mais c'est Me MEROTTO qui a actualisé la dette au 31/03/2025 dans le cadre de la procédure d'appel et qui se chargera d'assigner AVOVENTES à partir d'octobre 2025

JTH

MA

W

	10.761,99€	- Doit 5.408€ au titre du jugement du 19/06/2023 (charges dues jusqu'au 13/03/2023)-respecte son échéancier chez SCP MOTTET DUCLOS TISSOT - Doit 6.932€ au titre du jugement rendu le 19/11/2024 (charges du 14/03/2023 au 31/03/2025) : règle chez IBG selon échéancier de 368€ par mois pendant 24 mois
	15.112,46€	- Doit 4.658€ au titre du jugement du 26/01/2023 (charges dues jusqu'au 22/11/2022)-recouvrement vain par l'adj qui nous a retourné le dossier - Doit 4.989,32€ au titre du jugement rendu le 15/10/2024 (charges dues du 23/11/2022 au 06/05/2024) - Doit 3.931€ au titre des charges postérieures au 7 mai 2024 Dossier complet envoyé à Me DUBOSSON pour procédure de saisie immobilière le 11/06/2025
Procédure étanchéité des façades		L'ordonnance de référé rendue le 29/04/2025 a désigné AVOVENTES comme expert- 3'000 euros à consigner avant le 11/08/2025 ont été versés le 20/05/2025 par chèque adressé à Me DURET <i>Résolution n°9</i>

Il est rappelé que cette situation a pour conséquence de mettre en grande difficulté la trésorerie de l'immeuble.

Le syndicat des copropriétaires est informé que le syndic IBG sera de nouveau contraint d'engager des nouvelles procédures de recouvrement à l'encontre des copropriétaires qui ne régulariseront pas leur situation.

8 - Vente sur saisie immobilière AVOVENTES - sans vote

8.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°226 (studio), 266 (cave) et 400 (parking) appartenant à AVOVENTES par voie de saisie immobilière. - article 25

AVOVENTES a déjà été condamnée au paiement des charges de copropriété par jugement du Tribunal de Proximité d'Annemasse en date du 19/03/2024

Pour autant, AVOVENTES 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 AVOVENTES 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°226 (studio), 266 (cave) et 400 (parking) appartenant à Madame AVOVENTES 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	52 copropriétaire(s) totalisant	3922/6126
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	149/6126

AVOVENTES

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

8.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n°226 (studio), 266 (cave) et 400 (parking) faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25

JHE

est redevable envers le syndicat des copropriétaires, d'une somme de **6'965.76€** en principal, arrêtée à la date du 01/10/2025.

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'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	52 copropriétaire(s) totalisant	3922/6126
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	149/6126

AVOVENTES

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

8.3 - Montant des sommes estimées définitivement perdues - article 24

JMHE

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

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

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

AVOVENTES

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	51 copropriétaire(s) totalisant	3835/3835
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	236/4071

AVOVENTES

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

9 - Dossier hors-budget "Procédure contre les sociétés chargées du ravalement de façade en 2014" / Désignation d'un expert judiciaire - article 25

JTHE

Lors de la précédente assemblée générale, il avait été porté à la connaissance des copropriétaires qu'une procédure en référé avait été engagée par le Syndicat des copropriétaires à l'encontre des entreprises ayant réalisé les travaux de ravalement de la façade en 2014, à la suite de désordres (infiltrations d'eau notamment) signalés dans plusieurs logements.

Le Tribunal judiciaire de Thonon-les-Bains, par ordonnance de référé rendue le 29 avril 2025, a désigné **AVOVENTES** expert près la Cour d'appel de Grenoble, pour procéder à l'expertise judiciaire.

Le Syndicat des copropriétaires a été tenu de consigner la somme de 3'000.00€ avant le 11 août 2025, à titre d'avance sur la rémunération de l'Expert.

Cette somme a été versée le 20 mai 2025 par chèque adressé à Maître DURET, avocat du Syndicat.

Dans ce sens, un appel de fonds exceptionnel de 3'000.00€ à titre d'avance sur la rémunération de l'Expert doit être lancé.

Le syndicat des copropriétaires autorise l'appel de fonds exceptionnel de **3'000.00€** à titre d'avance sur la rémunération de l'Expert en date du **01/01/2026** pour que la copropriété ne se retrouve pas en difficulté et que les honoraires d'avocat, d'expert et syndic soient réglés dans les délais.

Précise que le coût des missions, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis : selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense.

Le syndicat des copropriétaires 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	53 copropriétaire(s) totalisant	4031/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	40/6126

AVOVENTES

JHKE

PA

W

AVOVENTES

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

10 - 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 21/10/2025 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 01/04/2024 au 31/03/2025** (pour rappel, le montant total des dépenses sur l'exercice s'élève à **222'889.72€** pour un budget prévisionnel de 227'000.00€)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 54 copropriétaire(s) totalisant

4071/4071

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11 - Mode de facturation de la consommation d'eau chaude des appartements non installés de compteurs d'eau chaude sanitaire (bâtiments A,B et C) et d'eau froide (bâtiment C) par PROXISERVE - article 24

Pour mémoire, lors de l'assemblée générale du 30/06/2021, le syndicat des copropriétaires a voté des travaux de remplacement des compteurs d'eau chaude & d'eau froide par des compteurs en télérelève de tous les logements de la résidence par la société PROXISERVE.

Malgré les passages réalisés dans les 3 montées de la Résidence fin février 2022, à ce jour les appartements listés ci-dessous demeurent non équipés*.

**Informations recueillies dans le relevé des consommations de Proxiserve le 14/04/2025, ne tient pas comptes des poses réalisées après cette date et la tenue de l'assemblée générale*

Bâtiment A :

AVOVENTES

Bâtiment B :

AVOVENTES

Bâtiment C :

AVOVENTES

L'assemblée générale prend connaissance des informations suivantes :

- Cette pose est OBLIGATOIRE pour le comptage et l'individualisation des consommations.
- Les propriétaires de logement où le compteur est derrière une cuisine équipée ou meubles de salles de bain (non accessible), doivent faire le nécessaire - à leur frais - pour rendre accessible le compteur lors du changement.
- Une trappe d'accès est nécessaire en cas de fuite pour accéder à la vanne d'arrêt devant le compteur.

Les copropriétaires n'ayant pas installé leurs compteurs pour la prochaine relève se verront imputer **une consommation forfaitaire défavorable** et qu'afin d'inciter la pose des compteurs d'eau chaude sanitaire (bâtiments A,B et C) et d'eau froide (bâtiment C), le syndicat des copropriétaires décide que :

JHVE

PA

M

Les copropriétaires défaillants se verront imputés un forfait de consommation de 1'000.00€ pour les appartements dont les compteurs ne sont pas installés pour la prochaine relève.

Pour rappel, tout passage supplémentaire devra être organisé directement par le copropriétaire avec la société Proxiserve.

Standard Proxiserve : 04. 72. 14. 61. 55 / (chargée du secteur) : 04. 72. 14. 29. 05, coût passage hors délais initiaux 75€ HT + coût des travaux éventuels + organisation et coût de la vidange du réseau d'eau.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	53 copropriétaire(s) totalisant	3984/3984
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	87/4071

AVOVENTES

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

12 - Quitus au Syndic - article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au **31/03/2025**.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	53 copropriétaire(s) totalisant	3986/3986
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	85/4071

JT/K

BA

N

AVOVENTES

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

13 - 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 **AVOVENTES**
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 **7'500'000,00€**

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

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. le Président 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 53 copropriétaire(s) totalisant

4031/6126

JH HE

SP

N

Abstention

1 copropriétaire(s) totalisan:

40/6126

AVOVENTES

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

14 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote

Pour rappel, les membres du conseil syndical sont :

AVOVENTES

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

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES 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 53 copropriétaire(s) totalisant

4031/6126

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

40/6126

AVOVENTES

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

14.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical - AVOVENTES - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES 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	53 copropriétaire(s) totalisant	4031/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	40/6126

AVOVENTES

5/11/16





21/71

AVOVENTES

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

14.3 - Designation d'un membre du conseil syndical AVOVENTES article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES 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 53 copropriétaire(s) totalisant

4031/6126

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

40/6126

AVOVENTES

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

14.4 - Designation d'un membre du conseil syndical - AVOVENTES article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES 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))

JH HE

MP

NW

22/71

Pour 54 copropriétaire(s) totalisant

4071/6126

AVOVENTES

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

14.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical - AVOVENTES - article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES, 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	53 copropriétaire(s) totalisant
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant

4031/6126
40/6126

AVOVENTES

JTH

AVOVENTES

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

14.6 - Désignation d'un membre du conseil syndical - AVOVENTES article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES, 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	53 copropriétaire(s) totalisant	4031/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	40/6126

AVOVENTES

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

14.7 - Désignation d'un membre du conseil syndical - AVOVENTES article 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical AVOVENTES 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	53 copropriétaire(s) totalisant	4031/6126
------	---------------------------------	-----------

Abstention

1 copropriétaire(s) totalisant

40/6126

AVOVENTES

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

14.8 - 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.

Sans objet

15 - 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))

Pour	52 copropriétaire(s) totalisant	3944/3984
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	40/3984
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	87/4071

AVOVENTES

AVOVENTES

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

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

L'assemblée générale décide de fixer à **1'000.00 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 54 copropriétaire(s) totalisant

4071/6126

AVOVENTES

STIVE

MA

NW

AVOVENTES

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

17 - 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 **10'000.00 euros HT** le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 53 copropriétaire(s) totalisant

4031/6126

Contre 1 copropriétaire(s) totalisant

40/6126

AVOVENTES

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

18 - Mise en concurrence des contrats et marchés - 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 une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 54 copropriétaire(s) totalisant

4071/6126

JTH HE

MA

NJ

27/71

AVOVENTES

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

19 - Clôture du dossier travaux n°5 : "REFECT° MARQUAGE PARKING" - article 25

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°5 : "REFECT° MARQUAGE PARKING" entérine sa clôture en date du 29/10/2025. 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	53 copropriétaire(s) totalisent	4031/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	40/6126

AVOVENTES

AVOVENTES

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

20 - Clôture du dossier travaux n°7 : "DALKIA CHEMINEE" - article 24

pour la clé CH, le nombre de tantièmes est de 387905 pour 54 votants.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°7 : "DALKIA CHEMINEE" entérine sa clôture en date du 29/10/2025. 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 (CHAUFFAGE (CH))

Pour	52 copropriétaire(s) totalisant	376121/376121
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	11784/387905

AVOVENTES

AVOVENTES

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

21 - Clôture du dossier travaux n°8 : 'AQUACHAUFF/ANNEMASSE AGGLO' - article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°8 : "AQUACHAUFF/ANNEMASSE AGGLO" entérine sa clôture en date du 29/10/2025. 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	53 copropriétaire(s) totalisant	4031/4031
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	40/4071

AVOVENTES

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

22 - Clôture du dossier travaux n°9 : "SYSTEME VIDEOSURVEILLANCE" - article 25

L'Assemblée générale, rappelle que des travaux d'installation d'un système de vidéosurveillance avaient été validés lors de l'Assemblée générale du 18 septembre 2024, confiés initialement à la société BOUVIER SECLRITE qui n'a finalement pas été retenue, constate qu'aucune dépense n'a été engagée auprès de la société BOUVIER SECURITE et décide en conséquence de clôturer le dossier travaux correspondant.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°9 : "SYSTEME VIDEOSURVEILLANCE" entérine sa clôture en date du 29/10/2025. 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	52 copropriétaire(s) totalisant	3946/6126
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	125/6126

AVOVENTES

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

23 - Affectation du reliquat du dossier travaux n°9 : "SYSTEME VIDEOSURVEILLANCE" sur le fonds de travaux ALUR (FTA) - article 24

L'Assemblée Générale,

Après avoir pris connaissance du solde excéditaire du *dossier travaux n°9 : "SYSTEME VIDEOSURVEILLANCE"* dont les travaux sont désormais achevés et dont le coût réel s'élève à **847.62€**, pour une provision initiale de **11'225.85€**, soit un reliquat de **10'381.24€**

Et après présentation par le Conseil Syndical de son souhait de ne pas rembourser cette somme aux copropriétaires individuellement, mais de l'affecter à la trésorerie collective,

Décide d'affecter le reliquat de **10'381.24€** au fonds travaux loi ALUR (compte FTA), conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, en date du 23 mai 2025,

Afin d'anticiper les besoins futurs de la copropriété et de contribuer à la constitution d'une réserve destinée à de futurs travaux d'entretien ou d'amélioration des parties communes.

Autorise le syndic à procéder aux opérations comptables nécessaires le 30/10/2025.

JTH K

OB

NW

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 53 copropriétaire(s) totalisant

4031/4071

Contre 1 copropriétaire(s) totalisant

40/4071

AVOVENTES

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

24 - Validation du contrat Alpes Mont-Blanc Sécurité (AMB Sécurité) - article 25

L'Assemblée générale, prend acte que le Conseil Syndical a recherché une nouvelle solution pour l'installation du système de vidéosurveillance, approuve la conclusion d'un contrat avec la société Alpes Mont-Blanc Sécurité (AMB Sécurité) en **location avec option d'achat (LOA) sur 60 mois**, pour une mensualité de **262,96 € TTC**, incluant maintenance et extension de garantie.

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 dans les charges communes de la copropriété.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 53 copropriétaire(s) totalisant

4031/6126

Contre 1 copropriétaire(s) totalisant

40/6126

AVOVENTES

JH HE



AVOVENTES

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

25 - Travaux : Ajout de caméras dans les caves - Alpes Mont-Blanc Sécurité (AMB Sécurité) - article 25

L'Assemblée générale, rappelle que des travaux d'installation d'un système de vidéosurveillance ont été repris par la société Alpes Mont-Blanc Sécurité (AMB Sécurité) et installé le 11/04/2025.

En plus de l'installation initiale, le Conseil Syndical propose d'installer des caméras de vidéosurveillance dans les caves de la copropriété.

L'assemblée générale après avoir :

pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation, retient la société Alpes Mont-Blanc Sécurité (AMB Sécurité) selon le devis n° DEV0121 du 02/08/2025,

Société Alpes Mont-Blanc Sécurité 140,38 € TTC par mois pour 5 caméras supplémentaires dans les caves

approuve la conclusion d'un contrat en location avec option d'achat (LOA) d'une durée de 48 mois, comprenant :

- fourniture et pose de caméras,
- mise en service et formation,
- maintenance annuelle incluse,
- extension de garantie sur toute la durée du contrat

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 dans les charges communes de la copropriété.

JOIHE





Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	51 copropriétaire(s) totalisant	3862/6126
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	40/6126
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	169/6126

AVOVENTES

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

26 - Note d'information sur l'audit juridique du règlement de copropriété - sans vote

Dans le cadre de l'évolution constante du droit de la copropriété, le syndic informe les copropriétaires qu'un audit juridique du règlement de copropriété de la résidence « Les Grands Prés », située 46 rue du Brouaz à Annemasse, a été réalisé par le Cabinet NOMADE PROCESS, sous le contrôle juridique de Maître Claudine MEYRAND, avocat à la Cour d'appel de Paris, conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et de ses textes d'application modifiés par les lois ALUR (2014), ELAN (2018), 3DS (2022) et l'ordonnance du 30 octobre 2019.

Synthèse de l'audit :

L'audit met en évidence plusieurs non-conformités et obsolescences du règlement actuellement en vigueur (règlement de 1974, modificatif de 1990), notamment :

- l'absence de mention des parties communes spéciales par bâtiment, alors que des charges spécifiques sont prévues,

JM#E

00

W

- l'absence de mention expresse des parties communes à jouissance privative (balcons, terrasses, etc.),
- la contradiction entre la qualification des balcons (mentionnés à la fois comme parties communes et privatives),
- l'absence de clés de répartition actualisées pour les charges spéciales,
- ainsi que des clauses devenues obsolètes ou contraires aux lois récentes.

Afin d'assurer la conformité juridique du règlement et la sécurité des droits des copropriétaires, il est recommandé de procéder à une adaptation légale dite « adaptation 24F », qui inclut de fait la mise en conformité loi ELAN.

En l'absence de cette mise en conformité minimale, le syndicat des copropriétaires est exposé à un risque juridique, notamment quant à la validité des répartitions de charges. Cette mise en conformité est obligatoire et doit être inscrite à l'ordre du jour de chaque assemblée générale tant qu'elle n'a pas été votée. *Résolution n°28*

Nécessité d'une adaptation globale :

Outre les éléments ci-dessus, l'audit indique que le règlement contient des clauses devenues obsolètes ou illicites depuis les réformes législatives. Il est donc fortement recommandé de procéder à une adaptation globale du règlement, incluant par définition la mise en conformité minimale évoquée ci-dessus.

L'adaptation globale permettrait de : *Résolution n°27*

- de moderniser et rendre conforme le règlement aux textes législatifs en vigueur,
- de régulariser la mention des parties communes spéciales et à jouissance privative,
- de clarifier la répartition des charges générales et spéciales,
- d'intégrer l'ensemble des modificatifs existants,
- **et d'intégrer le modificatif relatif à l'échange entre la copropriété Les Grands Prés et la commune d'Annemasse signé le 19 mars 2025, afin que cet acte soit incorporé au règlement publié.**

Sur la question des locations meublées de courte durée :

Les locations de type Airbnb peuvent engendrer de nombreuses nuisances dans une copropriété à usage d'habitation : rotations fréquentes de locataires, bruit, non-respect du règlement, dégradations des parties communes, insécurité, surutilisation des équipements sans compensation financière équitable. Ces pratiques peuvent altérer la destination résidentielle de l'immeuble.

Conformément à la loi Le Meur du 19 novembre 2024, il est désormais possible d'interdire expressément ce type de location dans le règlement de copropriété, sur le fondement de l'article 26 d) de la loi du 10 juillet 1965. *Résolution n°29.2*

Il est également possible, indépendamment d'un modificatif, de voter une interdiction autonome de ces locations, si le syndicat des copropriétaires considère qu'elles sont incompatibles avec la destination résidentielle de l'immeuble (article 9 de la loi de 1965).

Résolution n°29.1

AVOVENTES

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 4128 tantièmes.

JTH

PA

N

27 - Adaptation juridique globale du règlement de copropriété - article 24

L'Assemblée générale décide de réaliser l'adaptation juridique du règlement de copropriété, conformément à l'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :

- Faire réaliser l'adaptation juridique de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, ainsi que de ses éventuels modificatifs et tous autres documents de la copropriété par le cabinet NOMADE PROCESS ;
- Fixe au montant de **3'300.00€ TTC** les honoraires à verser au cabinet NOMADE PROCESS spécialisé à intervenir dans le cadre de la rédaction de l'adaptation juridique du règlement de copropriété ; Cette prestation comprend l'inclusion dans le règlement de copropriétés des dispositions relatives à la mise en conformité, (droit de jouissance, parties communes spéciales et charges spéciales) prévues par la loi du 10 juillet 1965.
- Faire réaliser par le cabinet d'avocat responsable de la mise en conformité les modifications nécessaires telles que : De faire mention d'un droit de jouissance, de créer des parties communes spéciales liées aux charges spéciales utilisées, dans le règlement de copropriété. (Au regard des préconisations de l'audit)

Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec le cabinet NOMADE PROCESS

Précise que le coût de l'adaptation sera répartis: selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense

Démarrage des travaux prévu le plus tôt possible

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	53 copropriétaire(s) totalisant	4003/4043
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	40/4043
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	85/4128

AVOVENTES

AVOVENTES

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

27.1 - Honoraires du syndic - 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°27 s'élèvent à **4.5 %** du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	53 copropriétaire(s) totalisant	4003/4043
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	40/4043
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	85/4128

AVOVENTES

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

JM HE

PA

N

27.2 - 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 01/01/2026**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	53 copropriétaire(s) totalisant	4003/4043
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	40/4043
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	85/4128

AVOVENTES

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

28 - Mise en conformité juridique du règlement de copropriété - article 24

Cette résolution est sans objet si la résolution précédente est adoptée

L'Assemblée générale décide de réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :

JM HE

- Faire réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété ainsi que de ses éventuels modificatifs avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965, par le cabinet NOMADE PROCESS;
- Fixe au montant de **990.00€ TTC** les honoraires à verser au le cabinet NOMADE PROCESS spécialisé à intervenir dans le cadre de la mise en conformité du règlement de copropriété. (Il est rappelé que toute modification demandée, hors du cadre de l'article 209 II de la loi ELAN modifiée par la loi 3DS, fera l'objet d'honoraires supplémentaires au taux horaire habituel pratiqué par le cabinet d'avocats responsable de la mise en conformité.)
- Faire réaliser par le cabinet d'avocat responsable de la mise en conformité les modifications nécessaires telles que : De faire mention d'un droit de jouissance, de créer des parties communes spéciales liées aux charges spéciales utilisées, dans le règlement de copropriété. (Au regard des préconisations de l'audit

Sans objet

28.1 - Honoraires du syndic - 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° 28 s'élèvent à **4.5%** du montant des sommes appelées.

Sans objet

28.2 - 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 01/01/2026**

Sans objet

29 - Rappel des obligations liées à la loi Le Meur – Obligation de déclaration des meublés de tourisme – Contrôle par le syndic - sans vote

Il est rappelé au syndicat des copropriétaires :

- les dispositions de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024, dite "loi Le Meur", visant à mieux réguler la location de meublés de tourisme,
- l'article L. 324-1-1 I du Code du tourisme définissant la location de meublés de tourisme,
- les obligations nouvelles mises à la charge des copropriétaires pratiquant cette activité, notamment en matière de déclaration et d'information du syndic,

JTH

39/71

- les impacts de cette activité sur la vie collective et le bon usage des parties privatives et communes de la copropriété,

L'Assemblée Générale, prend connaissance des points suivants :

1. Rappel de la réglementation en vigueur (information) :

De rappeler aux copropriétaires que la location de meublés de tourisme, telle que définie au I de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, est soumise à des obligations légales spécifiques depuis l'entrée en vigueur de la loi Le Meur du 9 avril 2024, notamment en matière de déclaration et de conformité.

2. Obligation de déclaration par les copropriétaires concernés :

D'informer que tout copropriétaire exerçant une activité de location de meublé de tourisme dans la copropriété est tenu :
de déclarer cette activité auprès des autorités compétentes (Mairie ou plateforme dédiée selon les communes),
d'informer sans délai le syndic de copropriété, par tout moyen écrit, de cette activité et de fournir copie des justificatifs de déclaration et d'autorisation éventuelle,
de respecter les obligations fiscales, réglementaires et urbanistiques en vigueur.

3. Droit de contrôle et rôle du syndic :

De rappeler qu'en cas de doute ou de présomption d'utilisation d'un lot en meublé de tourisme non déclaré, le syndic aura pour mission de se rapprocher de l'administration compétente (Mairie, DGFIP, etc.) pour vérifier la régularité de la situation.

29.1 - Interdiction autonome de la location meublée de courte durée au sein de la copropriété - article 24

Le syndicat des copropriétaires informé :

- de la multiplication des locations de courte durée au sein de la copropriété,
- des nuisances et déséquilibres constatés du fait de ces pratiques,
- des dispositions issues de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 dite « loi Le Meur », visant à encadrer les meublés de tourisme,
- de la volonté du syndicat des copropriétaires de préserver la destination d'habitation de l'immeuble et la tranquillité de ses occupants,

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide :

De se prononcer sur l'interdiction suivante :

Il est interdit à tout copropriétaire de louer tout ou partie de son lot sous forme de meublé de tourisme, tel que défini au I de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, au sein de la copropriété LES GRANDS PRES.

Cette interdiction est destinée à assurer le respect de la destination de l'immeuble, la sécurité, la tranquillité et le bon usage des parties communes et privatives.

En cas d'adoption de cette résolution, les copropriétaires exerçant déjà une activité de location meublée de tourisme seront tenus d'y mettre fin sans délai, et de prendre toutes les mesures nécessaires pour se conformer à la décision du syndicat des copropriétaires.



Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 51 copropriétaire(s) totalisant

3857/4128

Contre 4 copropriétaire(s) totalisant

271/4128

AVOVENTES

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

29.2 - Modification du règlement de copropriété visant à interdire les locations meublées de courte durée au sein de la copropriété - article 26

Le syndicat des copropriétaires informé :

- de la multiplication des locations de courte durée au sein de la copropriété,
- des nuisances et déséquilibres constatés du fait de ces pratiques,
- des dispositions issues de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 dite « loi Le Meur », visant à encadrer les meublés de tourisme,
- de la volonté du syndicat des copropriétaires de préserver la destination d'habitation de l'immeuble et la tranquillité de ses occupants,

Après en avoir délibéré,

L'Assemblée Générale décide de **modifier le règlement de copropriété** afin d'y insérer la clause suivante, dans le chapitre relatif à la destination de l'immeuble et à la jouissance des parties privatives :

« Il est interdit à tout copropriétaire, occupant ou locataire de louer tout ou partie de son lot sous la forme d'un meublé de tourisme, tel que défini à l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, au sein de la copropriété "Les Grands Prés". Cette interdiction vise à préserver la

JHE
2

MA

N

41/71

EXACOMPTA

destination d'habitation de l'immeuble, la sécurité, la tranquillité et le bon usage des parties communes et privatives. Tout copropriétaire conrevenant à cette disposition engage sa responsabilité vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et pourra faire l'objet de toute action judiciaire appropriée. »

D'autoriser le syndic à signer tout acte notarié nécessaire à la publication de ce modificatif au service de la publicité foncière.

De préciser que cette modification sera annexée au règlement de copropriété et rendue opposable à tous les copropriétaires et futurs acquéreurs à compter de sa publication.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	50 copropriétaire(s) totalisant	3800/6126
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	271/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	57/6126

AVOVENTES

La résolution est refusée à la double majorité de l'article 26.

Le vote relevant de l'article 26 fait apparaître que la double majorité n'est pas atteinte mais plus de la moitié des présents, représentant au moins le tiers des tantièmes de l'ensemble des copropriétaires, est favorable, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 25.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	47 copropriétaire(s) totalisant	3594/6126
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	271/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	57/6126

JTH
3

MA

NV

42/71

AVOVENTES

AVOVENTES

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

30 - Projet travaux place de parking visiteurs – Majorité de l'article 25 - sans vote

Les 9 places de stationnement visiteurs de la copropriété étant constamment utilisées par des véhicules ventouses et/ou abandonnés, le conseil syndical souhaite soumettre à la présente assemblée générale le projet de réaménagement suivant :

- Condamner **2 places** pour faire un abri démontable pour stationner les 2 roues. *Le conseil syndical sollicite l'augmentation de la provision initiale (Résolution n°31.1)*
- Mettre en location **5 places** à des copropriétaires de la résidence

- Pour mémoire, à la suite de l'assemblée générale du 18/09/2024, **2 places** communes ont été signalisées comme place de service avec stop-car à destination des prestataires contractuels de la résidence (chauffagiste, ascensoriste, cureur, société d'entretien des parties communes, paysagiste...)

L'objet de cette résolution est d'obtenir la position du syndicat des copropriétaires et provisionner les fonds en cas d'acceptation du projet.

30.1 - Création d'un abri-démontable 2 roues - Augmentation du mandat budgétaire du Conseil Syndical (résolution 28.2 de l'AG du 18/09/2024) - article 25

Lors de l'Assemblée Générale du 18 septembre 2024, la résolution 28.2 a autorisé le Conseil Syndical à solliciter des devis et à engager, dans la limite d'un mandat budgétaire de 3'000,00€, les démarches nécessaires à la préparation du projet concerné.

Le financement de cette somme avait alors été prévu sur le budget des charges courantes, ce qui était adapté compte tenu du montant limité.

À la suite de cette décision, le Conseil Syndical a recherché activement plusieurs prestataires afin de concrétiser le projet évoqué.

Cependant, l'ensemble des chiffrages reçus s'est révélé supérieur à la provision de 3'000,00€ votée, rendant impossible la poursuite des démarches dans le cadre budgétaire initial.

Afin de permettre au Conseil Syndical de poursuivre sa mission dans de bonnes conditions,

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide :

D'augmenter le montant du mandat budgétaire prévu par la résolution 28.2 du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 18 septembre 2024, de 3'000,00€ à **6'000,00€ TTC** ;

De maintenir la même finalité et les mêmes conditions d'utilisation que celles définies dans la résolution initiale, à savoir que :

- les dépenses seront engagées uniquement par le Conseil Syndical dans le cadre du projet concerné,
- elles seront justifiées au syndic avant tout règlement,
- et seront réparties selon la clé de charges attachée aux lots concernés par la dépense ;

De financer cette dépense par un appel de fonds exceptionnel "travaux hors budget", et non plus sur les charges courantes, afin de préserver l'équilibre du budget de fonctionnement ;

D'autoriser le syndic à procéder aux règlements correspondants sur présentation des factures validées par le Conseil Syndical.

Démarrage des travaux prévu le plus tôt possible

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	51 copropriétaire(s) totalisant	3906/6126
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	137/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	85/6126

AVOVENTES

AVOVENTES

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

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

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° 30.1 s'élèvent à **4.5%** du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	52 copropriétaire(s) totalisant	3963/6126
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	80/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	85/6126

AVOVENTES

6 JUIN

OK

45/71

AVOVENTES

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

30.3 - Echancier des appels de fonds - article 25

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 01/01/2026**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 53 copropriétaire(s) totalisant

4048/6126

Contre 2 copropriétaire(s) totalisant

80/6126

AVOVENTES

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

30.4 - Financement par un appel de fonds travaux obligatoire ALUR (FTA) - article 25

7 JTH

MA

NW

46/71

L'assemblée générale est informée qu'au 1er Octobre 2025, le fonds de travaux obligatoire s'élève à **47'730,67€**.

L'assemblée générale accepte le financement des travaux par le fonds de travaux obligatoire et 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 01/01/2026**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 54 copropriétaire(s) totalisant

4088/6126

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisan:

40/6126

AVOVENTES

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

31 - Création et mise en location de 5 emplacements de stationnement - sans vote

Lors de l'Assemblée Générale du 18 septembre 2024, le principe de la mise en vente des 5 emplacements de stationnement situés sur les parties communes avait été proposée à l'assemblée. Cette résolution n'avait pas été adoptée.

Souhaitant toutefois valoriser ces espaces tout en conservant la propriété collective des lieux, le Conseil Syndical propose désormais leur mise en location, au profit du syndicat des copropriétaires.

ITHE

DA NW

Cette solution permettrait de générer des revenus réguliers destinés à contribuer au financement des charges ou futurs travaux de la copropriété, sans aliéner le patrimoine commun.

Les emplacements n'étant pas encore créés juridiquement, il est nécessaire, avant toute mise en location, de procéder à leur individualisation en lots par un géomètre-expert, puis de modifier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété pour officialiser leur existence.

31.1 - Principe de création de 5 emplacements de stationnement à usage locatif - article 25

L'Assemblée Générale,
après présentation du projet par le Conseil Syndical,
et considérant l'intérêt collectif de la création de 5 emplacements de stationnement destinés à la location au profit du syndicat des copropriétaires,

décide :

- D'approuver le principe de création de 5 emplacements de stationnement sur les parties communes, dans les zones définies par le Conseil Syndical, à usage locatif au profit du syndicat ;
- De conserver la propriété de ces lots au syndicat des copropriétaires ;
- De préciser que les recettes issues des locations seront perçues par le syndicat et affectées au budget général de la copropriété, sauf décision contraire d'une assemblée ultérieure.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	52 copropriétaire(s) totalisant
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant

3917/6126
211/6126

AVOVENTES

AVOVENTES

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

31.2 - Mandat au Conseil Syndical pour sélectionner un géomètre-expert - article 25

L'Assemblée Générale,
considérant qu'il est nécessaire de recourir à un géomètre-expert pour dresser les plans et documents nécessaires à la création des 5 lots privatifs,
et pour préparer le modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division,

décide :

- De donner mandat au Conseil Syndical, assisté du syndic, pour consulter plusieurs géomètres-experts et choisir le prestataire chargé de réaliser la mission ;
- D'autoriser le syndic à signer le devis retenu sur validation du Conseil Syndical, dans la limite d'un budget maximal de **3'000,00 € TTC** ;
- De financer cette dépense par un appel de fonds "travaux hors budget", réparti selon les millièmes généraux ;
- De préciser que le modificatif du règlement de copropriété sera soumis pour approbation en assemblée générale ultérieure, avant publication au service de la publicité foncière.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 55 copropriétaire(s) totalisant

4128/6126

AVOVENTES

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

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

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° 31.2 s'élèvent à **4.5%** du montant des sommes appelées. **Les honoraires syndic sont exceptionnellement offerts**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	53 copropriétaire(s) totalisant	4003/6126
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	40/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	85/6126

AVOVENTES

AVOVENTES

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

31.4 - Echancier des appels de fonds - article 25

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 01/01/2026**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	54 copropriétaire(s) totalisant	4088/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	40/6126

AVOVENTES

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

31.5 - Financement par un appel de fonds travaux obligatoire ALUR (FTA) - article 25

L'assemblée générale est informée qu'au 1er Octobre 2025, le fonds de travaux obligatoire s'élève à **47'730,67€**.

L'assemblée générale accepte le financement des travaux par le fonds de travaux obligatoire et 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 01/01/2026**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	54 copropriétaire(s) totalisant
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant

4088/6126

40/6126

AVOVENTES

AVOVENTES

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

31.6 - Mandat au Conseil Syndical pour choisir l'agence de gestion locative - article 25

Une fois les lots créés et publiés, il conviendra d'en assurer la mise en location dans le respect des règles légales et dans l'intérêt du syndicat.

L'Assemblée Générale décide :

- De donner mandat au Conseil Syndical, assisté du syndic, pour : solliciter plusieurs agences immobilières ou administrateurs de biens, sélectionner l'agence de gestion locative présentant la meilleure offre (conditions, honoraires, garanties), et valider le mandat de gestion correspondant ;
- D'autoriser le syndic à signer le mandat de gestion locative au nom du syndicat, sur validation du Conseil Syndical ;
- De préciser que les loyers perçus seront versés sur le compte bancaire du syndicat, comptabilisés comme recettes exceptionnelles, et utilisés au profit du budget commun.

Précise que les coûts de gestion, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis : selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense dans les charges communes de la copropriété.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 55 copropriétaire(s) totalisant

4128/6126

AVOVENTES

AVOVENTES

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

32 - Travaux – Elaboration du PPPT et DPE collectif - sans vote

La loi du 22 août 2021 dite Loi Climat et Résilience, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, impose aux copropriétés de plus de 15 ans la mise en place d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT).

Ce plan, élaboré avec l'assistance d'une maîtrise d'œuvre, a pour objectif de définir un programme prévisionnel de travaux sur une période de 10 ans, destiné à assurer la sauvegarde de l'immeuble, son bon entretien, ainsi qu'à améliorer ses performances énergétiques.

Le PPT doit être actualisé tous les 10 ans et s'appuie notamment sur :

- L'analyse du bâti et des équipements de l'immeuble,
- Le diagnostic de performance énergétique collectif (DPE),
- Et les constats issus d'éventuels audits ou diagnostics techniques globaux.

Le projet de PPT doit comporter :

- La liste des travaux nécessaires à la préservation du bâtiment, à la sécurité et à la santé des occupants, ainsi qu'à la performance énergétique,
- L'estimation des gains énergétiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre attendus,
- Une estimation sommaire du coût et une hiérarchisation des travaux,
- Un échéancier prévisionnel sur 10 ans.
- Les éléments du PPT, une fois validés, seront intégrés au carnet d'entretien de l'immeuble.

Afin d'élaborer ce projet de plan, les bureaux d'études NEPSSEN et PLÉNITUDE, ainsi que le diagnostiqueur T2A, ont été consultés.

Toutefois, les devis correspondants n'ont pas encore été reçus à ce jour.

En conséquence, il est proposé à l'Assemblée Générale de voter une délégation de pouvoir d'un montant maximal de 10'000.00 € au Conseil Syndical, afin qu'il puisse choisir la société chargée de l'établissement du Plan Pluriannuel de Travaux et du DPE collectif, dès réception et analyse des offres.

32.1 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 25

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 **6'000.00 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 plus tôt possible

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 55 copropriétaire(s) totalisant

4128/6126

AVOVENTES

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

32.2 - Honoraires du syndic - 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° 32.1 s'élèvent à **4.5%** du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 53 copropriétaire(s) totalisant

4003/4043

Contre 1 copropriétaire(s) totalisant

40/4043

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

85/4128

AVOVENTES

JTH



AVOVENTES

AVOVENTES

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

32.3 - 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 : **50% le 01/01/2026 ; 50% le 01/04/2026**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	54 copropriétaire(s) totalisant	4088/4088
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	40/4128

AVOVENTES

JTH

DA

NW

AVOVENTES

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

32.4 - Financement par un appel de fonds travaux obligatoire ALUR (FTA) - article 24

L'assemblée générale est informée qu'au 1er Octobre 2025, le fonds de travaux obligatoire s'élève à **47'730,67€**.

L'assemblée générale accepte le financement des travaux par le fonds de travaux obligatoire et 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 01/01/2026**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	54 copropriétaire(s) totalisant	4088/4088
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	40/4128

AVOVENTES

STI/KE

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

33 - Travaux : Réfection clôture terrain jeux - sans vote

Le conseil syndical a sollicité l'inscription à l'ordre du jour de la présente résolution concernant la réfection de la clôture du terrain de jeux de la copropriété.

En effet, la clôture actuelle, composée d'un grillage, présente des signes de vétusté et ne répond plus pleinement aux besoins esthétiques et de sécurité de la résidence.

Le conseil syndical propose que celle-ci soit remplacée par une clôture de type barrière, plus adaptée et harmonieuse avec l'environnement de la copropriété.

La société ACAF, qui était intervenue récemment pour la réparation de la barrière d'entrée endommagée lors d'un choc de véhicule, a également été consultée pour l'établissement d'un devis relatif à ces travaux.

33.1 - Décision de réaliser des travaux réfection clôture terrain jeux - PMC AUTOMATISME - article 25

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis n°D20250900142, présenté le soir de l'assemblée

- Examiné la proposition suivante :

Société PMC Automatismes 2'517.18€ TTC

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical

- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : Réfection clôture terrain jeux - PMC

AUTOMATISME et retient :

la proposition présentée par l'entreprise **PMC AUTOMATISME** prévue pour un montant de **2'517.18€ TTC**

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 plus tôt possible

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	45 copropriétaire(s) totalisant
Défaillant	10 copropriétaire(s) totalisant

3422/6126

706/6126

THK

MB *N*

AVOVENTES

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

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

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°33.1 s'élèvent à **4.5%** du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	53 copropriétaire(s) totalisant	4003/6126
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	40/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	85/6126

AVOVENTES

JTH/HE





AVOVENTES

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

33.3 - Echancier des appels de fonds - article 25

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 01/01/2026**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	54 copropriétaire(s) totalisant
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant

4088/6126

40/6126

AVOVENTES

JTH/E

MW

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

33.4 - Financement par un appel de fonds travaux obligatoire ALUR (FTA) - article 25

L'assemblée générale est informée qu'au 1er Octobre 2025, le fonds de travaux obligatoire s'élève à **47'730,67€**.

L'assemblée générale accepte le financement des travaux par le fonds de travaux obligatoire et 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 01/01/2026**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	54 copropriétaire(s) totalisant	4088/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	40/6126

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

34 - Travaux – Réfection du marquage des places de parking - sans vote

JTH

W

Le conseil syndical a sollicité l'inscription à l'ordre du jour de la présente résolution concernant la réfection du marquage au sol des places de parking de la copropriété.

En effet, les précédents travaux de marquage, réalisés par la société PROXIMARK au cours de l'exercice 2022-2023, ont été effectués avec une peinture classique et non une résine routière.

Or, sous l'effet des intempéries, du passage régulier des véhicules et du temps, une grande partie des marquages s'est progressivement effacée, rendant la signalisation des emplacements peu visible et nuisant à la bonne organisation du stationnement.

Afin de remédier durablement à cette situation, le conseil syndical propose la réfection complète du marquage des parkings avec une peinture à base de résine, offrant une meilleure tenue dans le temps et une durée de vie supérieure.

La société HELIOS, spécialisée dans ce type de travaux, a été consultée pour l'établissement d'un devis de réfection en résine, plus adapté aux conditions d'usage et aux exigences de durabilité de la copropriété.

AVOVENTES

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 3891 tantièmes.

34.1 - Décision de réaliser des travaux réfection du marquage des places de parking - HELIOS - article 25

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis n°32250799, joint à la convocation
- Examiné la proposition suivante :
Société HELIOS 8'676.00€ TTC
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : Réfection du marquage des places de parking - HELIOS

la proposition présentée par l'entreprise **HELIOS** prévue pour un montant de **8'676.00€ TTC**

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 plus tôt possible

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 33 copropriétaire(s) totalisant
Contre 19 copropriétaire(s) totalisant

2451/6126

1440/6126

JT/VE

22

MA NU

61/71

AVOVENTES

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	31 copropriétaire(s) totalisant	2285/3685
Contre	18 copropriétaire(s) totalisant	1400/3685
Défaillant	3 copropriétaire(s) totalisant	206/3891

AVOVENTES

STH/E





AVOVENTES

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

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

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°34.1 s'élèvent à **4.5%** du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	49 copropriétaire(s) totalisant
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant

3741/6126
150/6126

AVOVENTES

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

34.3 - Echancier des appels de fonds - article 25

SMHE

AF

NV

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 01/04/2026**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	49 copropriétaire(s) totalisant	3741/6126
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	110/6126
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	40/6126

AVOVENTES

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

34.4 - Financement par un appel de fonds travaux obligatoire ALUR (FTA) - article 25

L'assemblée générale est informée qu'au 1er Octobre 2025, le fonds de travaux obligatoire s'élève à **47'730,67€**.

L'assemblée générale accepte le financement ces travaux par le fonds de travaux obligatoire et 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 01/04/2026**

JTH/E

MA

NW

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	49 copropriétaire(s) totalisant	3741/6126
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	70/6126
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	80/6126

AVOVENTES

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

35 - Non-respect de la décision d'assemblée générale et maintien d'une installation non autorisée (climatisation – lot n°194, l'AVOVENTES) - article 24

L'assemblée générale rappelle que, lors de la séance du 18/09/2024, elle a **refusé** d'entériner les travaux réalisés par AVOVENTES copropriétaire du lot n°194 (appartement n°155, bâtiment B), consistant en l'installation d'un équipement de climatisation sur le balcon du rez-de-chaussée, non conforme aux dispositions du règlement de copropriété relatives à l'aspect des façades.

Malgré cette décision, il a été constaté que **l'installation demeure en place**, en méconnaissance de la décision d'assemblée générale et du règlement de copropriété.

En conséquence, l'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne mandat au syndic pour :

- engager, au nom du syndicat des copropriétaires, une procédure en référé à l'encontre de AVOVENTES
- aux fins d'obtenir la dépose de l'installation litigieuse à ses frais,

- et d'en réclamer le cas échéant les frais, dépens et honoraires exposés par le syndicat.

Les frais relatifs à cette procédure (avocat, huissier, etc.) seront avancés par le syndicat des copropriétaires et réimputés à AVOVENTES conformément à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat des copropriétaires 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	48 copropriétaire(s) totalisant	3639/3764
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	125/3764
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	127/3891

AVOVENTES

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

36 - 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 **01/04/2025** au **31/03/2026** et arrêté à la somme de **227'000.00€**. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante :

JTIVE

MA NW

1/4 Exigible le 01/04/2025 payable au plus tard le 15/04/2025
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

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	51 copropriétaire(s) totalisant	3851/3851
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	40/3891

AVOVENTES

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

37 - 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 **01/04/2026** au **31/03/2027** et arrêté à la somme de **227'000.00€**. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante :

1/4 Exigible le 01/04/2026 payable au plus tard le 15/04/2026
1/4 Exigible le 01/07/2026 payable au plus tard le 15/07/2026
1/4 Exigible le 01/10/2026 payable au plus tard le 15/10/2026
1/4 Exigible le 01/01/2027 payable au plus tard le 15/01/2027

JHL HE

MA

NJ

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 51 copropriétaire(s) totalisant

3851/3851

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

40/3891

AVOVENTES

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

38 - 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 51 copropriétaire(s) totalisant

3851/3851

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

40/3891

AVOVENTES

JM HE

29

DF

68/71

EXACOMPTA

AVOVENTES

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

39 - 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	51 copropriétaire(s) totalisant
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant

3851/3851
40/3891

AVOVENTES

AVOVENTES

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

40 - AE - Avis Electronique - sans vote

Le syndicat des copropriétaires est informé qu'en application des dispositions de l'article 42-1 de la n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les notifications et les mises en demeure par voie électronique deviennent désormais la norme.

Convocations et procès-verbaux d'assemblée générale :

À partir du **01/01/2025**, toutes les convocations d'assemblée générale ainsi que les procès-verbaux de ces dernières seront systématiquement envoyés par notification électronique.

Appels de fonds et décomptes de charges :

À compter du **01/04/2025** les appels de fonds et régularisations de charges seront systématiquement transmis par le biais de l'extranet

Conformément aux textes en vigueur, l'adresse électronique qui sera utilisée pour ces envois sera celle indiquée pour l'ouverture de votre extranet client sur le site www.i-b-g.fr ou à défaut, la dernière adresse électronique connue par nos services.

Si vous souhaitez modifier cette adresse vous pouvez nous transmettre votre demande à l'adresse accueil@i-b-g.fr

Les copropriétaires ne nous ayant pas encore transmis d'adresse électronique sont invités à le faire par courrier simple ou par email à l'adresse accueil@i-b-g.fr.

La loi prévoyant la possibilité pour le copropriétaire de maintenir l'envoi papier, les copropriétaires ne souhaitant pas passer à l'envoi dématérialisé, sont invités à nous le notifier par courrier ou par e-mail aux mêmes adresses.

Nous vous rappelons que les notifications électroniques sont faites par un tiers reconnu par l'état français, présent sur la liste de confiance de la commission européenne (AR24) et présentent les mêmes garanties juridiques que les courriers recommandés classiques, tout en permettant une réception plus rapide ainsi qu'un coût plus avantageux pour la copropriété.

JMK

31

BR

N

70/71

EXACOMPTA

Conservation de l'envoi papier :

AVOVENTES

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20 heures 45.

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

AVOVENTES

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

JTH

32

W

71/71