



N° Mandat : 09929

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

RESIDENCE DES BOIS
13-15-17-19 RUE JULES VERNE
74100 ANNEMASSE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
jeudi 27 juin 2024

LIEU DE L'ASSEMBLEE
KYRIAD ANNEMASSE GENEVE
3, RUE GASPARD MONGE
74100 ANNEMASSE

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du président de séance - article 24	4
2 - Désignation du scrutateur - article 24	5
3 - Désignation du secrétaire de séance - article 24	5
4 - Rapport du Conseil Syndical - sans vote	6
5 - Approbation des comptes de l'exercice en cours - article 24	6
6 - Quitus au Syndic - article 24	7
7 - Désignation du syndic - article 25	7
8 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote	8
8.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical	8
8.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical	9
8.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical	10
8.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical	11
8.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical	12
8.6 - Désignation d'un membre du conseil syndical	13
8.7 - Désignation d'un membre du conseil syndical	15
8.8 - Désignation d'un membre du conseil syndical	15
8.9 - Désignation d'un membre du conseil syndical	15
8.10 - Désignation d'un membre du conseil syndical	17
8.11 - Désignation d'un membre du conseil syndical	18
8.12 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25	19
8.13 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25	19
9 - Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic - article 24	19
10 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - article 25	20
11 - Délégation Financière au Conseil Syndical - article 25	21
12 - Mise en concurrence des contrats et marchés - article 25	21
13 - Rapport du Syndic sur l'avancement des procédures de recouvrement - sans vote	22
14 - Clôture du dossier travaux n°1 : "Remplacement des luminaires" - article 25	22
15 - Clôture du dossier travaux n°2 : "Installation de muret en gabions" - article 25	22
16 - Clôture du dossier travaux n°3 : "Etanchéité parking extérieur" - article 25	23
17 - Vente sur saisie immobilière - sans vote	23
17.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en oeuvre la procédure de vente forcée des lots n°52 et 2 appartenant à r voie de saisie immobilière - article 25	24
17.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n° 52 et 2 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25	24
17.3 - Montant des sommes estimées définitivement perdues - article 24	25
18 - Mandat au conseil syndical pour la mise en concurrence du contrat d'entretien des espaces verts - article 25	26
19 - Modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux - sans vote	26
19.1 - Décision de réaliser l'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux - article 24	26
19.2 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 24	27
19.3 - Choix du cabinet NEPSSEN - article 24	28
19.4 - Choix du cabinet PLENETUDE - article 24	29
19.5 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux - article 24	29
19.6 - Echancier des appels de fonds - article 24	30
20 - Recharge des véhicules électriques : validation d'une convention permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides - article 24	30

21 - Point information : Pose de répartiteurs sur les radiateurs des logements concernés - sans vote	31
21.1 - Décision de réaliser l'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux - article 24	32
22 - Avance de trésorerie permanente - article 24	33
23 - Vote du budget prévisionnel N+1 - article 24	33
24 - Vote du budget prévisionnel N+2 - article 24	34
25 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" - article 24	34
26 - LRE - Lettre Recommandée Electronique - sans vote	35

AS

3/36

MT

BF

PROCES VERBAL**Accueil**

Sur convocations adressées en date du mardi 28 mai 2024, les copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE DES BOIS - 13-15-17-19 rue Jules VERNE, 74100 ANNEMASSE se sont réunis en assemblée générale annuelle le 27/06/2024 à 18 heures - Lieu : KYRIAD ANNEMASSE GENEVE - 3, Rue Gaspard Monge, 74100 Annemasse.

Récapitulatif à l'ouverture de la séance

Total des tantièmes des absents et des non représentés
Total des présents, des représentés et ayant voté par correspondance

- Dont représentés
- Dont votants par correspondance

Total des tantièmes du syndicat

Tantièmes

48712
51144
13005
10199
99856

Clé

A - CHARGES COMMUNES GENERALES
B - BATIMENT TRAVAUX CITYA

Votants

47
46

Tantièmes

51144 / 99856
46088 / 92732

La feuille de présence a été élargée par les copropriétaires présents, représentés et votants par correspondance 47 copropriétaire(s) sur 107 représentant 51144 / 99856 tantièmes, 60 copropriétaire(s) représentant 48712 / 99856 tantièmes sont absents ou non représentés.

© AVOVENTES.FR

© AVOVENTES.FR

Résolution :

1 - Désignation du président de séance - article 24

AS

4/36

MT

PF

© AVOVENTES.FR

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

2 - Désignation du scrutateur - article 24

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutateur(tri

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 45 copropriétaire(s) totalisant

Abstention 2 copropriétaire(s) totalisant

49070/49070

2074/51144

Copropriétaires avant voté pour

© AVOVENTES.FR

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

3 - Désignation du secrétaire de séance - article 24

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 45 copropriétaire(s) totalisant

49070/49070

Abstention

2 copropriétaire(s) totalisant

2074/51144

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

4 - Rapport du Conseil Syndical - sans vote

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

Le syndic informe les copropriétaires qu'en conformité avec les textes en vigueur, l'ensemble des pièces justificatives des charges est consultable par tout copropriétaire en faisant la demande préalablement à la tenue de l'assemblée générale, le 21/06/2024 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 01/01/2023 au 31/12/2023 (pour rappel, le montant total des dépenses sur l'exercice s'élève à 222'852.35 euros pour un budget de 212'900.00 euros)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 46 copropriétaire(s) totalisant

50071/50071

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

1073/51144

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

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

6 - Quitus au Syndic - article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion du 17/06/2023 au 31/12/2023.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	45 copropriétaire(s) totalisant	49447/50071
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	624/50071
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1073/51144

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

7 - Désignation du syndic - article 25

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote la candidature suivante :

la société **L'Immobilier du Bassin Genevois SAS** au capital de 8'000.00€, siège social 13 rue du Bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND représentée par son Pdg [signature] titulaire de la carte professionnelle n°CPI 7401 2017 000021 571 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute Savoie

Garantie financière assurée par GALIAN à hauteur de 5'000'000,00€

Le syndic est nommé pour une durée de 15 mois qui commencera le 01/07/2024, pour se terminer le 30/09/2025.

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

AS

7/36

not

Rf

Pour
Abstention

46 copropriétaire(s) totalisant
1 copropriétaire(s) totalisant

50071/99856
1073/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

8 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote

Pour rappel, les membres du conseil syndical sont :

©AVOVENTES.FR

8.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical - ©AVOVENTES.FR 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical ©AVOVENTES.FR 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 43 copropriétaire(s) totalisant
Contre 2 copropriétaire(s) totalisant
Abstention 2 copropriétaire(s) totalisant

47278/99856
1792/99856
2074/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

KD

MT

14'

© AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	41 copropriétaire(s) totalisant	45181/45805
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	624/45805
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1001/51144
Défaillant	4 copropriétaire(s) totalisant	4338/51144

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

Total : 4338/51144 tantièmes

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

8.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	44 copropriétaire(s) totalisant	47902/99856
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/99856
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2074/99856

AS

9/36

MT

PF

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	42 copropriétaire(s) totalisant
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant
Défaillant	4 copropriétaire(s) totalisant

45805/45805
1001/51144
4338/51144

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

8.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical

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	44 copropriétaire(s) totalisant
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant

47902/99856
1168/99856

10/36

AS

MT

PF

Abstention

2 copropriétaire(s) totalisant

2074/99856

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 42 copropriétaire(s) totalisant

45805/45805

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

1001/51144

Défaillant 4 copropriétaire(s) totalisant

4338/51144

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 4338/51144 tantièmes

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

8.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical Article 25

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

LAS

11/36

WT

BF

Pour	44 copropriétaire(s) totalisant	47902/99856
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/99858
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2074/99856

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	42 copropriétaire(s) totalisant	45805/45805
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1001/51144
Défaillant	4 copropriétaire(s) totalisant	4338/51144

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

8.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical 5

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

12/36

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	44 copropriétaire(s) totalisant
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant

47902/99856
2241/99856
1001/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	42 copropriétaire(s) totalisant
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant
Défaillant	4 copropriétaire(s) totalisant

45805/45805
1001/51144
4338/51144

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 4338/51144 tantièmes

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

8.6 - Désignation d'un membre du conseil syndica

rticle 25

13/36

WT

Pf

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	43 copropriétaire(s) totalisant	46669/99856
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/99856
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	3307/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 20.

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	41 copropriétaire(s) totalisant	44572/44572
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2234/51144
Défaillant	4 copropriétaire(s) totalisant	4338/51144

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

TOTAL : 433072 (144 tantièmes)

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

Se sont abstenus

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	42 copropriétaire(s) totalisant	45805/45805
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1001/51144
Défaillant	4 copropriétaire(s) totalisant	4338/51144

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 4338/51144 tantièmes

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

8.9 - 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.

Le Syndicat des copropriétaires décide de s'opposer à la candidature a donné son
absence aux réunions du Conseil Syndical.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	5724/99856
Contre	36 copropriétaire(s) totalisant	42113/99856
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	3307/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

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

8.10 - Désignation d'un membre du conseil syndical

5

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	45 copropriétaire(s) totalisant	49070/99856
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2074/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	42 copropriétaire(s) totalisant	45805/45805
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1001/51144
Défaillant	4 copropriétaire(s) totalisant	4338/51144

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

HS

17/36

MT

PF

Se sont abstenus

©AVOVENTES.FR

Total : 4338/51144 tantièmes

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

8.11 - Désignation d'un membre du conseil syndical -

25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil
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	45 copropriétaire(s) totalisant	48975/99856
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/99856
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1001/99856

©AVOVENTES.FR

Copropriétaires ayant voté contre

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	42 copropriétaire(s) totalisant	45805/45805
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1001/51144
Défaillant	4 copropriétaire(s) totalisant	4338/51144

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

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

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

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

Aucun candidat ne souhaite se présenter.

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

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

Aucun candidat ne souhaite se présenter.

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 46 copropriétaire(s) totalisant

50071/50071

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

1073/51144

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

L'assemblée générale décide de fixer à 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 45 copropriétaire(s) totalisant

49447/99856

Abstention 2 copropriétaire(s) totalisant

1697/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 42 copropriétaire(s) totalisant

46182/46182

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

624/51144

Défaillant 4 copropriétaire(s) totalisant

4338/51144

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

(10/10)

Total : 4338/51144 tantièmes

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

AS

20/36

NT

BF

11 - Délégation Financière au Conseil Syndical - article 25

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

Elle fixe à 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.

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 46 copropriétaire(s) totalisant

50520/99856

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

624/99856

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 46 copropriétaire(s) totalisant

50520/99856

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

624/99856

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

LS

21/36

ant RF

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

13 - Rapport du Syndic sur l'avancement des procédures de recouvrement - sans vote

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

ÖZTURK Tolga	-Doit 1.624€ au titre de l'ordonnance d'injonction de payer rendue le 14/01/2022 : en exécution chez SCP MOTTET DUCLOS -Doit 5.896,75€ pour charges post 01/01/2022 : Le dossier a été confié à Me DUBOSSON en janvier 2024 pour assignation
LE BRETON Rodolphe	-Doit 9.216,28€ : Une ordonnance d'injonction de payer du 07/06/2021 pour les charges jusqu'au 04/05/2021 Un jugement du 06/07/2023 pour les charges du 05/05/2021 au 03/01/2023 Une 3ème procédure en cours pour les charges postérieures au 04/01/2023 : L'audience a eu lieu le 14/05/2024, le délibéré sera envoyé à compter du 25/06/2024 Saisie immobilière à engager après l'Assemblée générale
ISMALJI Jellish	Doit 1.116,50€ : doit régulariser d'ici la fin du mois de mai
FROMAGERIE J.M GUERRAZ	Doit 1.459€ relances à 36€ et 54€ envoyées ce mois.
KURTI Arben	Doit 1.773€ relances à 36€ et 54€ envoyées ce mois.
PEREIRA VARELA Michel	Doit 2.103€ relances à 36€ et 54€ envoyées ce mois
SAULNIER Odette	Doit 1.215€ relances 36€ et 54€ envoyées ce mois
MINDRET Marie-Claire	Doit 1.691€ relances 36€ et 54€ envoyées ce mois.

14 - Clôture du dossier travaux n°1 : "Remplacement des luminaires" - article 25

pour la clé B, le nombre de tantièmes est de 48088 pour 46 votants.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°1 : "Remplacement des luminaires" entérine sa clôture en date du 27/06/2024. 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 TRAVAUX CITYA (B))
Pour 46 copropriétaire(s) totalisant

48088/92732

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

15 - Clôture du dossier travaux n°2 : "Installation de muret en gabions" - article 25

22/36

NT

PF

pour la clé B, le nombre de tantièmes est de 48088 pour 46 votants.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°2 : "Installation de muret en gabions" entérine sa clôture en date du 27/06/2024. 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 TRAVAUX CITYA (B))

Pour 46 copropriétaire(s) totalisant

48088/92732

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

Sont entrés :

à 18 heures 31

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 51732 tantièmes.

16 - Clôture du dossier travaux n°3 : "Etanchéité parking extérieur" - article 25

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier travaux n°3 : "Etanchéité parking extérieur" entérine sa clôture en date du 27/06/2024. 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 (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 48 copropriétaire(s) totalisant

51732/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

17 - Vente sur saisie immobilière - sans vote

23/36

23/36

MT

Pf

17.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en oeuvre la procédure de vente forcée des lots n°52 et 2 appartenant à [redacted] par voie de saisie immobilière - article 25

Mons [redacted] a reçu une injonction de payer du 07/06/2021 pour les charges jusqu'au 04/05/2021, a déjà été condamné au paiement des charges de copropriété du 05/05/2021 au 03/01/2023, la somme de 4'640.85€, par jugement du tribunal de Grande Instance de Thonon-Les-Bains en date du 06/07/2023.

Ensuite, une troisième procédure est en cours pour les charges postérieurs au 04/01/2023, l'audience a eu lieu le 14/05/2024 sera délibéré à compter du 25/06/2024.

Dans l'hypothèse où les voies d'exécution ne permettraient pas de recouvrer la totalité des sommes dues au syndicat des copropriétaires, la vente forcée des lots dont est propriétaire Monsieur LE BRETON, 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°52 et 2 appartenant à [redacted] par voie de saisie immobilière, conformément à l'article 55 du Décret du 17 mars 1967, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires devra régler les honoraires et faire l'avance de frais de procédure de saisie immobilière pour un montant approximatif de 6'000.00€.

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 GÉNÉRALES (A))
Pour 48 copropriétaire(s) totalisant

51732/99856

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

17.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n° 52 et 2 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25

[redacted] est redevable envers le syndicat des copropriétaires, d'une somme de 9'216.28€ en principal, arrêtée à la date du 28/05/2024.

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

las

24/36

MT

MF

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 47 copropriétaire(s) totalisant

51066/99856

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

666/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

17.3 - 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 Monsieur LE BRETON est propriétaire, il est à craindre que cette partie de la créance du syndicat des copropriétaires soit irrécouvrable.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 45 copropriétaire(s) totalisant

48992/48992

Abstention 3 copropriétaire(s) totalisant

2740/51732

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

As

25/38

W

PF

©AVOVENTES.FR

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

18 - Mandat au conseil syndical pour la mise en concurrence du contrat d'entretien des espaces verts - article 25

L'assemblée générale donne mandat au syndic, en accord avec le conseil syndical, afin de mettre fin au contrat d'entretien des espaces verts avec **74 Jardins** pour signer tout nouveau contrat à mettre en œuvre à la date anniversaire qui ne dépasse pas le montant du contrat actuel pour des prestations au moins équivalentes.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))
Pour 48 copropriétaire(s) totalisant

51732/99856

Copropriétaire(s) ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

19 - Modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux - sans vote

Préambule :

La loi du 22 août 2021 « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » comporte plusieurs dispositions concernant les immeubles en copropriété. Entre autres, la mise en place d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT).

Le PPPT est un document élaboré par la copropriété, avec l'aide d'un cabinet de maîtrise d'œuvre, pour mettre en place un échéancier de travaux sur une période de 10 ans, notamment pour sauvegarder le bâtiment et son entretien.

Il concerne les copropriétés de plus de 15 ans et doit être actualisé tous les 10 ans.

Dans cette résolution, il est proposé à l'Assemblée générale de sélectionner une entreprise qui établira un projet de plan pluriannuel de travaux.
Lors de l'AG prochaine, les copropriétaires approuveront les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux.

19.1 - Décision de réaliser l'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux - article 24

L'Assemblée générale, après avoir :

AS

26/36

ut RF

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

- Examine les propositions suivantes :

Société NEPSSEN 7'650.00 Euros HT soit 9'180.00 Euros TTC

Société PLENETUDE devis en attente

- Pris connaissance de l'avis du conseil syndical

- Et délibéré

Décide d'effectuer les travaux suivants : **Elaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	36212/51066
Contre	13 copropriétaire(s) totalisant	14854/51066
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	666/51732

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

11/11/2022 10:00:00

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

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

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **9'200.00 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 en 2026.

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	36501/50731
Contre	12 copropriétaire(s) totalisant	14230/50731
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1001/51732

AS

27/36

W

BF

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

19.3 - Choix du cabinet NEPSSEN - article 24

L'Assemblée Générale retient:

La proposition présentée par le cabinet **NEPSSEN** prévue pour un montant de **9'180.00€ T.T.C**
 Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis : selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense.

Démarrage des travaux 2026

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	6 copropriétaire(s) totalisant
Contre	37 copropriétaire(s) totalisant
Abstention	5 copropriétaire(s) totalisant

5669/47826
 42157/47826
 3906/51732

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

19.4 - Choix du cabinet PLENITUDE - article 24

L'Assemblée Générale retient :

la proposition présentée par le cabinet **PLENITUDE** prévue pour un montant de€ T.T.C
 Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis : selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense.

Démarrage des travaux 2026

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	5 copropriétaire(s) totalisant	4501/47826
Contre	38 copropriétaire(s) totalisant	43325/47826
Abstention	5 copropriétaire(s) totalisant	3906/51732

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n°19.1 s'élèvent à 4.5% TTC du montant TTC appelé.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	46 copropriétaire(s) totalisant	49993/49993
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1739/51732

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

©AVOVENTES.FR

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

19.6 - Echancier des appels de fonds - article 24

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

Echancier des appels de fonds : 01/10/2024 = 100%

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 48 copropriétaire(s) totalisant

50035/50035

Abstention 2 copropriétaire(s) totalisant

1697/51732

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

20 - Recharge des véhicules électriques : validation d'une convention permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides - article 24

Installation, gestion et entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise la société Zeplug SAS à effectuer l'installation, la gestion et l'entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables :

Sans frais pour la copropriété,

Sans obligation d'abonnement pour les occupants

Avec installation dès le premier utilisateur

Dans le cadre d'une convention sans exclusivité de 5 ans, résiliable sans frais, dont le modèle est joint au dossier

Principes de l'offre Zeplug :

Zeplug installe à ses frais une infrastructure dédiée à la recharge et ouvre un nouveau point de livraison indépendant

de celui des parties communes sur lequel Zeplug prend son propre abonnement d'électricité verte.

Zeplug installe une borne de recharge sur l'emplacement de parking de chaque résident qui le souhaite. Chaque

30/36
KS MT PF

utilisateur est propriétaire de son point de charge. L'installation se fait dès le premier utilisateur, sans obligation d'abonnement pour les occupants.

Chaque utilisateur souscrit un abonnement sans engagement et tout compris (électricité incluse) comprenant l'accès au service, la maintenance, l'assistance technique et un forfait de recharge déterminé en fonction du kilométrage annuel de l'utilisateur.

Dès lors et après :

Avoir pris connaissance des conditions essentielles de l'offre zéro €uro de la société ZEPLUG,

Avoir pris connaissance de l'information donnée par le syndic, de l'avis du conseil syndical et délibéré :

L'assemblée générale autorise le syndic à signer ladite convention en concordance avec décret n° 2017-26 du 12 janvier 2017.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 46 copropriétaire(s) totalisant

49833/51732

Contre 2 copropriétaire(s) totalisant

1899/51732

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

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

21 - Point information : Pose de répartiteurs sur les radiateurs des logements concernés - sans vote

Pour mémoire, lors de l'assemblée générale du 16/11/2016, le Syndicat des copropriétaires a voté les travaux d'individualisation de frais de chauffage avec pose de répartiteurs dans tous les logements de la résidence avec la société ISTA.

À ce jour, malgré la planification de plusieurs passages en parties privatives, les appartements listés ci-dessous ne sont toujours pas équipés de ces répartiteurs. *

*Informations recueillies dans le relevé de consommations de l'ISTA le 10/11/2023, ne tient pas compte des poses réalisées entre le 10/11/2023 au 28/05/2024.

- Lot 33
- Lot 38
- Lot 42
- Lot 45
- Lot 50
- Lot 51
- Lot 55
- Lot 13:
- Lot 13i
- Lot 13i
- Lot 14:
- Lot 14:
- Lot 23:

DS

31/36

NT PF

- Lot 232
- Lot 237
- Lot 238
- Lot 239
- Lot 246

L'Assemblée générale prend connaissance des informations suivantes :

Cette pose est **OBLIGATOIRE** pour le comptage et l'individualisation des frais de chauffage.
En l'état, 18 logements ne sont pas équipés, des forfaits ont donc été appliqués pour l'exercice de 2023.

*Il est vivement recommandé aux copropriétaires listés ci-dessus de se rapprocher de ISTA afin de convenir d'un rendez-vous et programmer la pose des répartiteurs dans les meilleurs délais.
Les copropriétaires n'ayant pas installé leurs répartiteurs avant le 31/12/2024 se verront imputer une consommation forfaitaire défavorable, le forfait sera basé sur la consommation la plus importante relevée dans le bâtiment.*

*Société ISTA : 04 72 65 31 00 / istalyon@ista.fr

21.1 - Décision de réaliser l'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux — article 24

L'Assemblée générale, après avoir :

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

Société NEPSEN — 7'650.00 Euros HT soit 9'480.00 Euros TTC

Société PLENETUDE — devis en attente

- Pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- Et délibéré.

Décide d'effectuer les travaux suivants : **Elaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	16 copropriétaire(s) totalisent
Contre	37 copropriétaire(s) totalisent
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant

6909/54066
42467/51066
666/54732

~~Copropriétaires ayant voté pour~~

©AVOVENTES.FR

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

22 - Avance de trésorerie permanente - article 24

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	44 copropriétaire(s) totalisant
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant

48776/49442

666/49442

2290/51732

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à la majorité simple des voix.

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

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 et arrêté à la somme de 214'000.00€. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante:

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	47 copropriétaire(s) totalisant
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant

50659/50659

1073/51732

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

2/2

33/36

W

PF

© AVOVENTES.FR

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

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

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 et arrêté à la somme de 214'000.00€. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante:

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	46 copropriétaire(s) totalisant
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant

49993/49993

1739/51732

Copropriétaires avant voté pour

© AVOVENTES.FR

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

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

L'assemblée générale prend note des dispositions de 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 qu'en l'absence de plan pluriannuel voté, ce fonds doit être alimenté chaque année d'un montant équivalent à 5% minimum du budget annuel.

AM

34/36

MT

PF

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 46 copropriétaire(s) totalisant

50035/50035

Abstention 2 copropriétaire(s) totalisant

1697/51732

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

26 - 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 sa lettre recommandée par le syndic qui consigne sa demande dans le registre des procès-verbaux.

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

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

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.

ne de déchéance, être

©AVOVENTES.FR

35/36

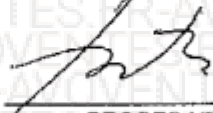
AS MS AF

introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.

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

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

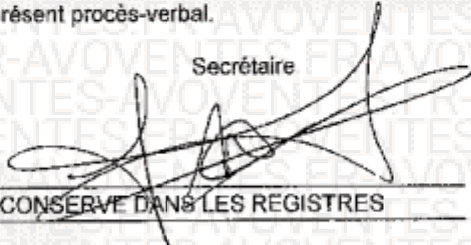
Président de séance



Scrutateur(s)



Secrétaire



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

N° Mandat : 09929

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

RESIDENCE DES BOIS
13-15-17-19 RUE JULES VERNE
74100 ANNEMASSE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
vendredi 12 septembre 2025

LIEU DE L'ASSEMBLEE
AGENCE IBG
13 DU BOIS DE LA ROSE
74100 VILLE LA GRAND

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.....	8
6 - Rapport du Syndic sur l'avancement des procédures de recouvrement - sans vote.....	9
7 - Approbation des comptes de l'exercice en cours - article 24.....	9
8 - Mode de facturation de la consommation de chauffage des appartements non installés de répartiteurs de frais de chauffage par ISTA - article 24.....	10
9 - Quitus au Syndic - article 24.....	12
10 - Désignation du syndic - article 25.....	13
11 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote.....	14
11.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical.....	
11.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical.....	
11.3 - Désignation d'un membre du conseil syndical.....	
11.4 - Désignation d'un membre du conseil syndical.....	
11.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical.....	
11.6 - Désignation d'un membre du conseil syndical.....	
11.7 - Désignation d'un membre du conseil syndical.....	
11.8 - Désignation d'un membre du conseil syndical.....	
11.9 - Désignation d'un membre du conseil syndical.....	
11.10 - Désignation d'un membre du conseil syndical.....	
11.11 - Désignation d'un membre du conseil syndical - article 25.....	26
12 - Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic - article 24.....	26
13 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - article 25.....	27
14 - Délégation Financière au Conseil Syndical - article 25.....	29
15 - Mise en concurrence des contrats et marchés - article 25.....	30
16 - Vente sur saisie immobilière - vote.....	31
16.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°146 (appartement) et n°116 (cave) appartenant par voie de saisie immobilière. - article 25.....	31
16.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n°146 (appartement) et n°116 (cave) faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25.....	33
16.3 - Montant des sommes estimées définitivement perdues - article 24.....	34
17 - Création d'une provision pour risque liée à l'impayé de.....	25 35
18 - Création d'une provision pour risque liée à l'impayé de.....	article 25 37
19 - Clôture Dossier travaux n°4 "PROJET PLAN PLURIANNUEL TRAVAUX" - article 24.....	38

20 - Approbation du Plan Pluriannuel de Travaux de la Copropriété "Résidence des Bois" - article 24	38
21 - Note d'information sur l'audit juridique du règlement de copropriété - sans vote	40
22 - Adaptation juridique globale du règlement de copropriété - article 24	41
22.1 - Honoraires du syndic - article 24	42
22.2 - Echancier des appels de fonds - article 24	42
23 - Mise en conformité juridique du règlement de copropriété - article 24	43
23.1 - Honoraires du syndic - article 24	44
23.2 - Echancier des appels de fonds - article 24	44
24 - Rappel des obligations liées à la loi Le Meur – Obligation de déclaration des meublés de tourisme – Contrôle par le syndic - sans vote	45
24.1 - Interdiction de la location de logements en meublé de tourisme au sein de la copropriété - article 26	46
25 - Interdiction autonome des locations meublées courte durée - article 25	47
26 - Travaux – Nettoyage des conduits VMC – parties horizontales, verticales et rameaux accessibles - sans vote	48
26.1 - Décision de réaliser des travaux de nettoyage des conduits VMC – parties horizontales, verticales et rameaux accessibles - Montée 19 - article 24	48
26.2 - Choix de l'entreprise - BORCAD - article 24	49
26.3 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 25	50
26.4 - Honoraires du syndic - article 24	50
26.5 - Echancier des appels de fonds - article 24	50
26.6 - Décision de réaliser des travaux de nettoyage des conduits VMC – parties horizontales, verticales et rameaux accessibles - Montée 17 - article 24	51
26.7 - Choix de l'entreprise - BORCAD - article 24	52
26.8 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 25	52
26.9 - Honoraires du syndic - article 24	53
26.10 - Echancier des appels de fonds - article 24	53
26.11 - Décision de réaliser des travaux de nettoyage des conduits VMC – parties horizontales, verticales et rameaux accessibles - Montée 15 - article 24	53
26.12 - Choix de l'entreprise - BORCAD - article 24	54
26.13 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 25	55
26.14 - Honoraires du syndic - article 24	56
26.15 - Echancier des appels de fonds - article 24	56
26.16 - Décision de réaliser des travaux de nettoyage des conduits VMC – parties horizontales, verticales et rameaux accessibles - Montée 13 - article 24	56
26.17 - Choix de l'entreprise - BORCAD - article 24	57
26.18 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise - article 25	58
26.19 - Honoraires du syndic - article 24	59
26.20 - Echancier des appels de fonds - article 24	59

27 - IMPORTANT : Rappel aux copropriétaires concernant les travaux sur le réseau de chauffage collectif - sans vote.....	60
28 - Travaux - Réseau de chauffage - Vérification et remplacement des vannes d'arrêt + identification - sans vote.....	61
28.1 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise pour vérifier, remplacer et identifier les vannes d'arrêt de chauffage - article 25.....	61
28.2 - Honoraires du syndic - article 24.....	63
28.3 - Echancier des appels de fonds - article 24.....	63
29 - Travaux : Réfection des peintures des murs et sols des sous-sols - Montée 19 - sans vote.....	64
29.1 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise pour la création de butées intérieures dans les garages pour stopper les eaux - article 25.....	64
29.2 - Honoraires du syndic - article 24.....	65
29.3 - Echancier des appels de fonds - article 24.....	65
30 - Travaux - Création de butées intérieures dans les garages pour stopper les eaux - sans vote.....	66
30.1 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise pour la création de butées intérieures dans les garages pour stopper les eaux - article 25.....	67
30.2 - Honoraires du syndic - article 25.....	67
30.3 - Echancier des appels de fonds - article 25.....	68
31 - Travaux : Installation de dispositifs pour empêcher les stationnements sauvages derrière les balcons du rez-de-chaussée - article 25.....	68
32 - Autorisation donnée n°419 - article 25.....	69
33 - Avance de trésorerie permanente - article 24.....	70
34 - Vote du budget prévisionnel N+1 - article 24.....	71
35 - Vote du budget prévisionnel N+2 - article 24.....	72
36 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" - article 24.....	73
37 - AE - Avis Electronique - sans vote.....	74

PROCES VERBAL

Accueil

Sur convocations adressées en date du vendredi 1er août 2025, les copropriétaires de l'immeuble RESIDENCE DES BOIS - 13-15-17-19 rue Jules VERNE, 74100 ANNEMASSE se sont réunis en assemblée générale annuelle le 12/09/2025 à 17 heures 30 - Lieu : AGENCE IBG - 13 du Bois de la Rose, 74100 VILLE LA GRAND.

Récapitulatif à l'ouverture de la séance

Total des tantièmes des absents et des non représentés	60806
Total des présents, des représentés et ayant voté par correspondance	39050
● Dont représentés	12039
● Dont votants par correspondance	7813
Total des tantièmes du syndicat	99856

Clé	Votants	Tantièmes
A - CHARGES COMMUNES GENERALES	35	39050 / 99856
BA - CHARGES MONTEE A N°19	7	29014 / 97515
BB - CHARGES MONTEE B N°17	5	31038 / 97530
BC - CHARGES MONTEE C N°15	11	52744 / 97505
BD - CHARGES MONTEE D N°13	12	40679 / 95600
CH - CHAUFFAGE	35	3901 / 10000
GP - GARAGES - PARKINGS	29	2244 / 7124
G - GARAGES - PARKING BLOC E	15	26909 / 100000

La feuille de présence a été émarginée par les copropriétaires présents, représentés et votants par correspondance 35 copropriétaire(s) sur 107 représentant 39050 / 99856 tantièmes, 72 copropriétaire(s) représentant 60806 / 99856 tantièmes sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Résolution :

1 - Désignation du président de séance - article 24

est élue présidente de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 25 copropriétaire(s) totalisant

31237/31237

Détaillant 10 copropriétaire(s) totalisant

7813/39050

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Total : 7813/39050 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

2 - Désignation du scrutateur - article 24

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	25 copropriétaire(s) totalisant	31237/31237
Défaillant	10 copropriétaire(s) totalisant	7813/39050

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

3 - Désignation du secrétaire de séance - article 24

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	38049/38049
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1001/39050

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR



28

©AVOVENTES.FR

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

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 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 35 copropriétaire(s) totalisant

39050/39050

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

JS

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

5 - Rapport du Conseil Syndical - sans vote

07

18

6 - Rapport du Syndic sur l'avancement des procédures de recouvrement - sans vote

Le syndic informe les copropriétaires de l'avancée des procédures à l'encontre des copropriétaires débiteurs de leurs charges comptes "C" charges courantes et "CHB" charges travaux :

Etat des comptes au 31/07/2025 :

OZTURK Tolga	10'717.54€
- Doit 2.557€ (frais d'exécution compris) au titre de l'ordonnance d'injonction de payer rendue le 14/01/2022 : l'exécution a été vaine et la SCP MOTTET DUCLOS a retourné le dossier - Doit 7.443,42€ pour charges post 01/01/2022 : jugement rendu le 18/03/2025, signifié le 16/05/2025, en attente vote SI pour confier le dossier à Me DUBOSSON	
Résolution n°16 - Saisie immobilière	
LE BRETON Rodolphe	16'440.50€
- Une ordonnance d'injonction de payer du 07/06/2021 pour les charges jusqu'au 04/05/2021 - Un jugement du 06/07/2023 pour les charges du 05/05/2021 au 03/01/2023 - Un jugement du 10/09/2024 pour les charges du 04/01/2023 au 31/12/2024	
Dossier confié le 13/05/2025 à Me DUBOSSON pour engager la saisie immobilière	

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 02/09/2025 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 01/01/2024 au 31/12/2024 (pour rappel, le montant total des dépenses sur l'exercice s'élève à 211'476.49€ pour un budget prévisionnel de 214'00.00€).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	37316/37316
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	566/39050
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/39050

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Total : 1168/39050 tantièmes

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

8 - Mode de facturation de la consommation de chauffage des appartements non installés de répartiteurs de frais de chauffage par ISTA - article 24

Pour mémoire, lors de l'assemblée générale du 16/11/2016, le Syndicat des copropriétaires a voté les travaux d'individualisation de frais de chauffage avec pose de répartiteurs dans tous les logements de LA RESIDENCE DES BOIS avec la société ISTA.

À ce jour, malgré la planification de plusieurs passages en parties privatives, les appartements listés ci-dessous ne sont toujours pas équipés de ces répartiteurs.*

*Informations recueillies dans le relevé de consommations de ISTA édité le 09/09/2024, ne tient pas compte des poses réalisées entre le 09/09/2024 à aujourd'hui.

Bâtiment 19 :

- Lot 3f
- Lot 3f
- Lot 4f
- Lot 4f
- Lot 5f
- Lot 5f
- Lot 5f

Bâtiment 17 :

- Lot 133 :
- Lot 136 :
- Lot 138 :
- Lot 142 :
- Lot 144 :

Bâtiment 15 :

- Lot 232 :
- Lot 233 :
- Lot 237 :
- Lot 238 :
- Lot 239 :
- Lot 246 :

Bâtiment 13 :

- Lot 344
- Lot 349
- Lot 355
- Lot 359

L'Assemblée générale prend connaissance des informations suivantes :

- Cette pose est OBLIGATOIRE pour le comptage et l'individualisation des frais de chauffage.
- En l'état, 22 logements ne sont pas équipés, des forfaits ont donc été appliqués pour l'exercice de 2024.
- Il est vivement recommandé aux copropriétaires listés ci-dessus de se rapprocher de ISTA* afin de convenir d'un rendez-vous et programmer la pose des répartiteurs dans les meilleurs délais.

Les copropriétaires n'ayant pas installé leurs répartiteurs pour la prochaine relève se verront imputer une consommation **forfaitaire défavorable** et qu'afin d'inciter cette pose, le syndicat des copropriétaires décide que :

Les copropriétaires défaillants se verront imputés un forfait de consommation de 1'200.00€ pour les appartements dont les répartiteurs ne sont pas installés pour la prochaine relève.

*Société ISTA : 04 72 65 31 00 / istalyon@ista.fr - remi.tranchant@ista.com - mgueraud@ista.fr

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 25 copropriétaire(s) totalisant
Défaillant 10 copropriétaire(s) totalisant

31237/31237
7813/39050

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 7813/39050 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

9 - Quitus au Syndic - article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion arrêté au 31/12/2024.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	31 copropriétaire(s) totalisant
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant

36187/36811

624/36811

2239/39050

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Copropriétaires ayant voté contre

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

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

10 - Désignation du syndic - article 25

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote la candidature suivante :

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

Garantie financière assurée par GALIAN à hauteur de **7'500'000,00€**

Le syndic est nommé pour une durée de **12 mois** qui commencera le **01/10/2025**, pour se terminer le **30/09/2026**.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant

37483/99856
1567/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

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

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

suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	36315/36315
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1567/39050
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/39050

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Sont défaillants

Total : 1168/39050 tantièmes

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

11 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote

Pour rappel, les membres du conseil syndical sont :

Montée 13

Montée 19

11.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, à compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale, les membres suivants :

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	36315/99856
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	1734/99856
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1001/99856

Copropriétaires ayant voté pour

Copropriétaires ayant voté contre

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	36315/36881
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	566/36881
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1001/39050
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/39050

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

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

11.2 - Désignation d'un membre du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical 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	32 copropriétaire(s) totalisant	36315/99856
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	1734/99856
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1001/99856

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	36315/36881
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	566/36881
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1001/39050
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/39050

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 1168/39050 tantièmes

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

11.3 - Designation d'un membre du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale les _____ s
comptes de l'exercice n+1.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	36315/99856
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/99856
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1567/99856

© AVOENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant

36315/36315
1567/39050
1168/39050

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOENTES.FR

Total : 1168/39050 tantièmes

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

11.4 - Designation d'un membre du conseil syndica

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du cc
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	32 copropriétaire(s) totalisant	36315/99856
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/99856
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1567/99856

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	36315/36315
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1567/39050
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/39050

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

© AVOVENTES.FR

Total : 1168/39050 tantièmes

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

11.5 - Désignation d'un membre du conseil syndical -

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical le copropriétaire qui comptera à partir 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	32 copropriétaire(s) totalisant	36315/99856
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/99856
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1567/99856

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

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

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

suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	36315/36315
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1567/39050
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/39050

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 1168/39050 tantièmes

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

11.6 - Designation d'un membre du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical le copropriétaire qui aura obtenu le plus grand nombre de voix, 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	32 copropriétaire(s) totalisant	36315/99856
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/99856
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1567/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

© AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	36315/36315
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1567/39050
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/39050

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

Total : 1168/39050 tantièmes

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

11.7 - Désignation d'un membre du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical le copropriétaire qui, 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	33 copropriétaire(s) totalisant	37483/99856
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1567/99856

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	36315/36315
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1567/39050
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/39050

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

Total : 1168/39050 tantièmes

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

11.8 - Designation 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 32 copropriétaire(s) totalisant
Contre 1 copropriétaire(s) totalisant
Abstention 2 copropriétaire(s) totalisant

36315/99856
1168/99856
1567/99856

Copropriétaires ayant voté contre

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))
Pour 32 copropriétaire(s) totalisant
Abstention 2 copropriétaire(s) totalisant
Défaillant 1 copropriétaire(s) totalisant

36315/36315
1567/39050
1168/39050

©AVOVENTES.FR

relatif à l'exercice 2016/2017

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

11.9 - Désignation d'un membre du conseil syndica

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du cc
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	32 copropriétaire(s) totalisant	36315/99856
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/99856
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1567/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	36315/36315
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1567/39050
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/39050

Cononriétaires avant voté pour

© AVOVENTES.FR

Total : 1168/39050 tantièmes

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

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

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

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

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

12 - 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	32 copropriétaire(s) totalisant	37241/38479
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	1238/38479
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	571/39050

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

Texte de l'article 24

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

13 - 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	33 copropriétaire(s) totalisant	37807/99856
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	672/99856
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	571/99856

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Total : 571/99856 tantièmes

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	36639/36639
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	672/39050
Défaillant	2 copropriétaire(s) totalisant	1739/39050

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 1739/39050 tantièmes

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

14 - 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.

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	37812/99856
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	566/99856
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	672/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	36644/37210
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	566/37210
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	672/39050
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/39050

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Total : 1168/39050 tantièmes

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

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 34 copropriétaire(s) totalisant

38484/99856

Contre 1 copropriétaire(s) totalisant

566/99856

Conpropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

JP

14

12

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	33 copropriétaire(s) totalisant	37316/37882
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	566/37882
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/39050

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

Total : 1168/39050 tantièmes

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

16 - Vente sur saisie immobilière

16.1 - Autorisation à donner au syndic afin de mettre en œuvre la procédure de vente forcée des lots n°146 (appartement) et n°116 (cave) appartenant à M. OZTURK Tolga par voie de saisie immobilière. - article 25

Il a déjà été condamné au paiement des charges de copropriété par jugement du Tribunal Judiciaire de Thonon-Les-Bains en date du 18/03/2025.

Pour autant, il n'a pas repris le paiement de ses charges courantes, de sorte qu'un nouvel arrêté a été émis.

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 M. [nom] 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°146 (appartement) et n°116 (cave), appartenant à [nom] par voie de saisie immobilière, conformément à l'article 55 du Décret du 17 mars 1967, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires.

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	38484/99856
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	566/99856

Copropriétaires ayant voté pour

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	33 copropriétaire(s) totalisant	37316/37882
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	566/37882
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/39050

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 1168/39050 tantièmes

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

16.2 - Fixation du montant de la mise à prix des lots n°146 (appartement) et n°116 (cave) faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière - article 25

st redevable envers le syndicat des copropriétaires, d'une somme de
10'717.54€ en principal, arrêtée à la date du 31/07/2025

L'Assemblée Générale fixe le montant de la mise à prix sur une base de **15'000.00€** 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 **16'500.00€** (montant de la mise à prix + 10 %)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 34 copropriétaire(s) totalisant
 Contre 1 copropriétaire(s) totalisant

38484/99856
 566/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	37316/37882
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	566/37882
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/39050

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

 Total : 1168/39050 tantièmes

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

16.3 - 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

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	31 copropriétaire(s) totalisant	36003/36675
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	672/36675
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	2375/39050

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Copropriétaires ayant voté contre

©AVOVENTES.FR

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

17 - Création d'une provision pour risque liée à l'impayé de Tolga - article 25

Considérant que lors de la clôture comptable arrêtée au 31/12/2024, le montant total des charges courantes impayées par les copropriétaires s'élevait à **26'342.56 euros** ;

Considérant que la situation financière du syndicat est fragilisée par plusieurs impayés persistants et par un défaut de suivi des procédures de recouvrement sous les précédents mandats de syndic ;

Considérant que le copropriétaire est débiteur de la somme de **10'717.54€** au 31/07/2025, et que les démarches de recouvrement en cours (amiable et/ou judiciaire) n'ont pas permis à ce jour de recouvrer les sommes dues ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires se trouve, en conséquence, dans l'impossibilité d'honorer ses engagements financiers de manière régulière, mettant en péril la continuité de gestion de l'immeuble ;

L'Assemblée Générale décide :

- De constituer une provision pour risque à hauteur de la créance en souffrance du copropriétaire soit la somme de **10'717.54 euros**,
- D'autoriser le syndic à procéder à un appel de fonds complémentaire d'un montant équivalent à cette provision, à effet du **13/09/2025**, réparti selon les tantièmes généraux, afin de reconstituer la trésorerie nécessaire au bon fonctionnement du syndicat ;

Le remboursement de la provision interviendra uniquement après le recouvrement effectif de la créance, que ce soit à l'amiable, par voie de condamnation judiciaire, ou par la réalisation de la vente du lot saisi, et sous réserve d'un vote de l'Assemblée Générale appelé à se prononcer sur la restitution.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	25 copropriétaire(s) totalisant
Contre	10 copropriétaire(s) totalisant

28323/99856
10727/99856

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

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

18 - Création d'une provision pour risque liée à l'impayé de M. LE BRETON Rodolphe - article 25

Considérant que lors de la clôture comptable arrêtée au 31/12/2025, le montant total des charges courantes impayées par les copropriétaires s'élevait à **26'342.56 euros** ;

Considérant que la situation financière du syndicat est fragilisée par plusieurs impayés persistants et par un défaut de suivi des procédures de recouvrement sous les précédents mandats de syndic ;

Considérant que le copropriétaire **16'440.50€** au 31/07/2025, et qu'il est débiteur de la somme de **16'440.50€** en cours (amiable et/ou judiciaire) n'ont pas permis à ce jour de recouvrer les sommes dues ;

Considérant que le syndicat des copropriétaires se trouve, en conséquence, dans l'impossibilité d'honorer ses engagements financiers de manière régulière, mettant en péril la continuité de gestion de l'immeuble ;

L'Assemblée Générale décide :

- De constituer une provision pour risque à hauteur de la créance en souffrance du copropriétaire **16'440.50 euros**,
- D'autoriser le syndic à procéder à un appel de fonds complémentaire d'un montant équivalent à cette provision, à effet du **13/09/2025**, réparti selon les tantièmes généraux, afin de reconstituer la trésorerie nécessaire au bon fonctionnement du syndicat ;

Le remboursement de la provision interviendra uniquement après le recouvrement effectif de la créance, que ce soit à l'amiable, par voie de condamnation judiciaire, ou par la réalisation de la vente du lot saisi, et sous réserve d'un vote de l'Assemblée Générale appelé à se prononcer sur la restitution.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	25 copropriétaire(s) totalisant	28323/99856
Contre	10 copropriétaire(s) totalisant	10727/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

19 - Clôture Dossier travaux n°4 "PROJET PLAN PLURIANNUEL TRAVAUX" - article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du bilan définitif du dossier **travaux n°4 "PROJET PLAN PLURIANNUEL TRAVAUX"** entérine sa clôture en date du 12/09/2025. Elle prend note que le montant de la régularisation de ces travaux sera portée au crédit ou au débit des comptes de charges de chaque copropriétaire en fonction de sa quote-part à cette date.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	38484/38484
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	566/39050

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

©AVOVENTES.FR

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 36266 tantièmes.

20 - Approbation du Plan Pluriannuel de Travaux de la Copropriété "Résidence des Bois" - article 24

Dans le cadre de la gestion durable et de la valorisation de notre patrimoine immobilier, il est essentiel d'établir un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) pour anticiper les interventions nécessaires à la préservation et à l'amélioration de notre copropriété.

À cet effet, le cabinet NEPSSEN Annemasse a élaboré en avril 2025 un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) ainsi qu'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif pour l'ensemble des bâtiments de la Résidence des Bois, située 13, 15, 17 et 19 rue Jules Verne, 74100 Annemasse.

Le DPE collectif réalisé classe actuellement la copropriété en étiquette énergétique **E**, et propose des mesures permettant d'atteindre une étiquette **C** après réalisation des travaux recommandés.

Ce diagnostic a permis d'évaluer les performances énergétiques actuelles des bâtiments et de proposer des scénarios d'intervention visant à améliorer leur efficacité, en cohérence avec les enjeux environnementaux, économiques et réglementaires.

Synthèse du DPE collectif et du projet de Plan Pluriannuel de Travaux :

● **Répartition des consommations :**

- 75 % pour le chauffage,
- 20,8 % pour l'eau chaude sanitaire,
- 1,1 % pour la ventilation,
- 0,9 % pour l'éclairage.

● **Répartition des déperditions thermiques :**

- Murs extérieurs (30 %),
- Menuiseries (22 %),
- Ponts thermiques (20 %),
- Ventilation (22 %),
- Toiture (4 %),
- Plancher bas (2 %).

Le plan prévoit une programmation des travaux sur 10 ans, avec une hiérarchisation des priorités selon les urgences techniques, la sécurité des occupants et les enjeux environnementaux. Il inclut une estimation budgétaire par scénario.

Il est proposé à l'Assemblée Générale de :

- Approuver le Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) de la copropriété "Résidence des Bois", tel que présenté par le cabinet NEPSSEN en avril 2025, ainsi que le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif associé.

Enfin, le Conseil Syndical recommande de mettre en œuvre progressivement les travaux prévus par le PPPT, à raison d'un ensemble de travaux par an, en présentant chaque année en assemblée générale les travaux à réaliser, par ordre de priorité, afin d'assurer une planification réaliste, budgétairement supportable, et en cohérence avec les enjeux de durabilité et de performance énergétique.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	23 copropriétaire(s) totalisant
Défaillant	10 copropriétaire(s) totalisant

28453/28453
7813/36266

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 7813/36266 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

21 - 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 a sollicité un audit juridique du règlement de copropriété de la résidence "Les Bois" (13, 15, 17 et 19 rue Jules Verne – 74100 Annemasse), réalisé par le Cabinet d'Avocats RIVAUX, le 18 mars 2025.

L'objectif de cet audit est de vérifier la conformité du règlement de copropriété avec les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, modifiée notamment par les lois ALUR (2014), ELAN (2018), la loi 3DS (2022) et l'ordonnance du 30 octobre 2019. Il vise à identifier les éventuelles irrégularités, obsolescences ou illégalités, dans un règlement initialement publié en 1973.

Synthèse de l'audit – éléments non conformes ou obsolètes : L'audit met en lumière plusieurs points de non-conformité ou de mise à jour obligatoire, notamment au regard des articles 6-2, 6-3, 6-4 et 8 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Parties communes spéciales (PCS) : Certaines charges spéciales sont prévues (ascenseurs, escaliers, parkings), mais les parties communes spéciales correspondantes ne sont pas expressément définies dans le règlement. --> Cette incohérence est contraire à l'article 6-2 : une partie commune spéciale doit obligatoirement être assortie d'une répartition de charges spécifiques et définie comme telle dans le règlement.
- Parties communes à jouissance privative : Aucun droit de jouissance privative n'est mentionné dans le règlement, mais s'il en existait (jardins, cours, balcons), leur absence de mention rend ces droits inopposables aux tiers. --> La loi impose leur mention expresse dans le règlement pour assurer leur validité.
- État descriptif de division vs. règlement : Certaines mentions ne figurent que dans l'état descriptif de division, qui n'a pas de valeur contractuelle. --> Le règlement de copropriété doit seul énumérer et organiser les droits et charges, conformément à l'article 8.

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°23*

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°22*

- Moderniser le règlement conformément aux textes en vigueur,
- Clarifier les droits et obligations des copropriétaires,
- Intégrer l'ensemble des actes existants (texte d'origine et modificatifs),
- Prévoir, si souhaité, une clause d'interdiction des locations saisonnières meublées de courte durée.

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°24*

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°25

Sont sortis et ont donné pouvoir :

Mme STAHLI Yolande (998) à 20 heures 32

22 - 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 la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété ;

- Fixe au montant de **3'300.00€ TTC** les honoraires à verser la société 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 la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété

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 9 copropriétaire(s) totalisant
Contre 24 copropriétaire(s) totalisant

7247/36266
29019/36266

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

22.1 - 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°22 s'élèvent à **4.5%** du montant des sommes appelées.

22.2 - 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.

Echéancier des appels de fonds : 100% le 01/10/2025

23 - 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 :

- 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 la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété ; ;
- Fixe au montant de **990.00€ TTC** les honoraires à verser la société 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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 32 copropriétaire(s) totalisant
Contre 1 copropriétaire(s) totalisant

35700/36266
566/36266

Copropriétaires ayant voté pour

JP © AVOVENTES.FR

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

23.1 - 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°23 s'élèvent à 4.5% du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	35700/35700
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	566/36266

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

23.2 - 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 01/10/2025

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	35700/36266
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	566/36266

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

© AVOVENTES.FR

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

24 - 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,
- 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.

24.1 - Interdiction de la location de logements en meublé de tourisme 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,

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 *La Résidence des Bois*

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	30 copropriétaire(s) totalisant
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant

34075/99856
2191/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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	29 copropriétaire(s) totalisant	32907/99856
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	2191/99856
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 1168/99856 tantièmes

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

**25 - Interdiction autonome des locations meublées courte durée -
article 25**

L'Assemblée Générale, considérant que les locations meublées de courte durée (type Airbnb) portent atteinte à la tranquillité des résidents et à la destination d'habitation de l'immeuble, **décide d'interdire ce type de location dans tous les lots à usage d'habitation**, en application de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette décision est indépendante de toute modification du règlement, et s'applique immédiatement dès son adoption.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	28 copropriétaire(s) totalisant	32079/99856
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	2191/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

© AVOVENTES.FR

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

26 - Travaux – Nettoyage des conduits VMC – parties horizontales, verticales et rameaux accessibles - sans vote

Dans le cadre de l'entretien et de la bonne ventilation de l'ensemble des bâtiments, il est proposé à l'Assemblée Générale d'autoriser la réalisation de travaux de nettoyage complet des gaines VMC, incluant les parties horizontales et verticales de l'installation, ainsi que l'aspiration et l'entretien des rameaux accessibles depuis les appartements.

Cette intervention vise à garantir le bon fonctionnement du système de ventilation mécanique contrôlée (VMC) et à éviter tout déséquilibre dans les réseaux, causé par l'encrassement ou l'obstruction partielle des conduits. Il est impératif, pour l'efficacité globale du nettoyage, que tous les logements soient rendus accessibles pendant les interventions. Le syndic informera les résidents des dates d'intervention par voie d'affichage dans les parties communes et par courrier/courriel.

**Il est précisé que les bouches VMC, considérées comme des éléments privatifs, ne sont pas incluses dans la prestation proposée.*

La société BORCAD, titulaire du contrat d'entretien des VMC de la copropriété, a été consultée en priorité. Toutefois, le Syndicat des Copropriétaires peut mandater le Conseil Syndical pour consulter d'autres entreprises si cela est jugé opportun.

26.1 - Décision de réaliser des travaux de nettoyage des conduits VMC – parties horizontales, verticales et rameaux accessibles - Montée 19 - article 24

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 29014 pour 7 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 BORCAD 1'625.80€ TTC

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

décide d'effectuer les travaux suivants : Nettoyage des conduits VMC – parties horizontales, verticales et rameaux accessibles - Montée 19

Récapitulatif (CHARGES MONTEE A N°19 (BA))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

29014/29014

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

26.2 - Choix de l'entreprise - BORCAD - article 24

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 29014 pour 7 votants.

L'assemblée générale retient :

la proposition présentée par l'entreprise **BORCAD** prévue pour un montant de 1'625.80€ T.T.C

***Il est précisé que les bouches VMC, considérées comme des éléments privatifs, ne sont pas incluses dans la prestation proposée.**

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 MONTEE A N°19 (BA))

Pour 2 copropriétaire(s) totalisant

7303/29014

Contre 5 copropriétaire(s) totalisant

21711/29014

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 29014 pour 7 votants.

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 **1'625.80 Euros TTC** et autorise le syndic à passer commande en conséquence

***Il est précisé que les bouches VMC, considérées comme des éléments privatifs, ne sont pas incluses dans la prestation proposée.**

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 MONTEE A N°19 (BA))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

29014/97515

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

26.4 - Honoraires du syndic - article 24

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 29014 pour 7 votants.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 26.1 s'élèvent à **4.5%** du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES MONTEE A N°19 (BA))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

29014/29014

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

26.5 - Echancier des appels de fonds - article 24

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 29014 pour 7 votants.

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

Echéancier des appels de fonds : 100% le 01/10/2025

Récapitulatif (CHARGES MONTEE A N°19 (BA))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

29014/29014

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

26.6 - Décision de réaliser des travaux de nettoyage des conduits VMC – parties horizontales, verticales et rameaux accessibles - Montée 17 - article 24

pour la clé BB, le nombre de tantièmes est de 24097 pour 4 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 BORCAD 1'388.20€ TTC

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical

- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : Nettoyage des conduits VMC – parties horizontales, verticales et rameaux accessibles - Montée 17

Récapitulatif (CHARGES MONTEE B N°17 (BB))

Pour 4 copropriétaire(s) totalisant

24097/24097

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

26.7 - Choix de l'entreprise - BORCAD - article 24

pour la clé BB, le nombre de tantièmes est de 24097 pour 4 votants.

L'assemblée générale retient :

la proposition présentée par l'entreprise **BORCAD** prévue pour un montant de **1'388.20€ T.T.C**

***Il est précisé que les bouches VMC, considérées comme des éléments privatifs, ne sont pas incluses dans la prestation proposée.**

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 MONTEE B N°17 (BB))

Contre 4 copropriétaire(s) totalisant

24097/24097

Copropriétaires ayant voté contre

La résolution est rejetée.

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

pour la clé BB, le nombre de tantièmes est de 24097 pour 4 votants.

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 **1'388.20 Euros TTC** et autorise le syndic à passer commande en conséquence

***Il est précisé que les bouches VMC, considérées comme des éléments privatifs, ne sont pas incluses dans la prestation proposée.**

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 MONTEE B N°17 (BB))

Pour 4 copropriétaire(s) totalisant

24097/97530

Copropriétaires ayant voté pour

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

26.9 - Honoraires du syndic - article 24

pour la clé BB, le nombre de tantièmes est de 24097 pour 4 votants.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 26.6 s'élèvent à **4.5%** du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES MONTEE B N°17 (BB))

Pour 4 copropriétaire(s) totalisant

24097/24097

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

26.10 - Echancier des appels de fonds - article 24

pour la clé BB, le nombre de tantièmes est de 24097 pour 4 votants.

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

Echancier des appels de fonds : **100% le 01/10/2025**

Récapitulatif (CHARGES MONTEE B N°17 (BB))

Pour 4 copropriétaire(s) totalisant

24097/24097

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

26.11 - Décision de réaliser des travaux de nettoyage des conduits VMC – parties horizontales, verticales et rameaux accessibles - Montée 15 - article 24

pour la clé BC, le nombre de tantièmes est de 48172 pour 10 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 BORCAD 1'625.80€ TTC

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical

- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : Nettoyage des conduits VMC – parties horizontales, verticales et rameaux accessibles - Montée 15

Récapitulatif (CHARGES MONTEE C N°15 (BC))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant

48172/48172

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

26.12 - Choix de l'entreprise - BORCAD - article 24

pour la clé BC, le nombre de tantièmes est de 48172 pour 10 votants.

L'assemblée générale retient :

la proposition présentée par l'entreprise **BORCAD** prévue pour un montant de **1'625.80€ T.T.C**

***Il est précisé que les bouches VMC, considérées comme des éléments privatifs, ne sont pas incluses dans la prestation proposée.**

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 MONTEE C N°15 (BC))

Pour 2 copropriétaire(s) totalisant

6902/48172

Contre 8 copropriétaire(s) totalisant

41270/48172

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Copropriétaires ayant voté contre

©AVOVENTES.FR

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

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

pour la clé BC, le nombre de tantièmes est de 48172 pour 10 votants.

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 **1'625.80 Euros TTC** et autorise le syndic à passer commande en conséquence

**Il est précisé que les bouches VMC, considérées comme des éléments privés, ne sont pas incluses dans la prestation proposée.*

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 MONTEE C N°15 (BC))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant

48172/97505

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES MONTEE C N°15 (BC))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant

48172/48172

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

26.14 - Honoraires du syndic - article 24

pour la clé BC, le nombre de tantièmes est de 48172 pour 10 votants.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 26.11 s'élèvent à 4.5% du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES MONTEE C N°15 (BC))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant

48172/48172

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

26.15 - Echancier des appels de fonds - article 24

pour la clé BC, le nombre de tantièmes est de 48172 pour 10 votants.

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

Echancier des appels de fonds : 100% le 01/10/2025

Récapitulatif (CHARGES MONTEE C N°15 (BC))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant

48172/48172

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

26.16 - Décision de réaliser des travaux de nettoyage des conduits VMC - parties horizontales, verticales et rameaux accessibles - Montée 13 - article 24

pour la clé BD, le nombre de tantièmes est de 40679 pour 12 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 BORCAD 1'982.20€ TTC

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical

- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : Nettoyage des conduits VMC – parties horizontales, verticales et rameaux accessibles - Montée 13

Récapitulatif (CHARGES MONTEE D N°13 (BD))

Pour 12 copropriétaire(s) totalisant

40679/40679

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

26.17 - Choix de l'entreprise - BORCAD - article 24

pour la clé BD, le nombre de tantièmes est de 40679 pour 12 votants.

L'assemblée générale retient :

la proposition présentée par l'entreprise **BORCAD** prévue pour un montant de **1'982.20€ T.T.C**

***Il est précisé que les bouches VMC, considérées comme des éléments privatifs, ne sont pas incluses dans la prestation proposée.**

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 MONTEE D N°13 (BD))

Pour 6 copropriétaire(s) totalisant

15580/40679

Contre 6 copropriétaire(s) totalisant

25099/40679

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

(2271)

Copropriétaires avant voté contre

©AVOVENTES.FR

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

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

pour la clé BD, le nombre de tantièmes est de 40679 pour 12 votants.

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 1'982.20€ TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence

**Il est précisé que les bouches VMC, considérées comme des éléments privatifs, ne sont pas incluses dans la prestation proposée.*

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 MONTEE D N°13 (BD))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant

38408/95600

Défaillant 1 copropriétaire(s) totalisant

2271/95600

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 2271/95600 tantièmes

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 MONTEE D N°13 (BD))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant

38408/38408

Défaillant 1 copropriétaire(s) totalisant

2271/40679

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 227 / 40679 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

26.19 - Honoraires du syndic - article 24

pour la clé BD, le nombre de tantièmes est de 40679 pour 12 votants.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 26.16 s'élèvent à **4.5%** du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES MONTEE D N°13 (BD))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	38658/38658
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	2021/40679

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

26.20 - Echancier des appels de fonds - article 24

pour la clé BD, le nombre de tantièmes est de 40679 pour 12 votants.

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

Echancier des appels de fonds : **100% le 01/10/2025**

Récapitulatif (CHARGES MONTEE D N°13 (BD))

Pour 11 copropriétaire(s) totalisant

38658/40679

Contre 1 copropriétaire(s) totalisant

2021/40679

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

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

27 - IMPORTANT : Rappel aux copropriétaires concernant les travaux sur le réseau de chauffage collectif - sans vote

L'Assemblée Générale rappelle à l'ensemble des copropriétaires **qu'il est strictement interdit d'entreprendre des travaux sur le réseau de chauffage collectif dès la mise en eau et la remise en route du chauffage, sans autorisation préalable du syndic.**

Les copropriétaires souhaitant réaliser des travaux sur leurs radiateurs, parties privatives, doivent impérativement attendre la fin de la période de chauffe avant toute intervention. Ils sont tenus d'informer au préalable le syndic, qui prendra les dispositions nécessaires avec la société ECONOWATT afin de programmer la vidange du réseau collectif. Cette vidange, indispensable pour préserver l'intégrité de l'installation, sera à la charge exclusive du copropriétaire demandeur.

L'Assemblée Générale souligne que chaque vidange du réseau entraîne une usure et une dégradation progressives de l'installation, susceptibles de générer des fuites et de compromettre le bon fonctionnement du système collectif. Ces risques imposent une gestion rigoureuse et collective des interventions.

Il est rappelé que, bien que les radiateurs soient des parties privatives, **le réseau de chauffage collectif ainsi que l'organe de chauffe constituent des parties communes, sur lesquelles aucun copropriétaire ne peut intervenir librement, du fait des répercussions potentielles et directes sur l'ensemble du réseau collectif.**

Par ailleurs, il est formellement interdit à tout intervenant, notamment les plombiers, d'accéder à la chaufferie **sans l'accord express du syndic**, lequel devra systématiquement informer la société ECONOWATT afin d'assurer la sécurité et la conformité des opérations.

Tous travaux réalisés en parties privatives doivent **obligatoirement** être effectués par des professionnels dûment immatriculés au registre du commerce et des sociétés et disposant d'une assurance responsabilité civile professionnelle couvrant explicitement les travaux entrepris.

L'Assemblée Générale rappelle que le non-respect de cette procédure engage la pleine responsabilité civile et financière du copropriétaire concerné. Ce dernier devra supporter l'ensemble des frais, matériels et humains, nécessaires à la réparation, à la remise en état et à la remise en fonctionnement du système collectif, ainsi que les éventuels préjudices causés à la copropriété.

28 - Travaux – Réseau de chauffage – Vérification et remplacement des vannes d'arrêt + identification - sans vote

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

L'assemblée générale est informée de la nécessité d'engager des travaux de maintenance sur le réseau de chauffage collectif, notamment au niveau des vannes d'arrêt situées dans les sous-sols des quatre bâtiments de la résidence.

Les dysfonctionnements constatés (vannes grippées, non identifiées ou défectueuses) compromettent la gestion efficace des interventions techniques et des coupures par zone.

Dans ce cadre, il est prévu :

- La vérification de l'ensemble des vannes d'arrêt en sous-sol,
- Le remplacement des vannes grippées ou hors service,
- L'identification claire de toutes les vannes.

Les sociétés AQUACHAUFF et RNEL ont été consultées pour la réalisation de ces travaux, mais leurs devis n'avaient pas encore été réceptionnés à la date d'envoi de la convocation.

Afin de ne pas retarder l'intervention, il est proposé à l'assemblée de laisser mandat au conseil syndical pour choisir l'entreprise intervenante, valider le devis définitif et suivre l'exécution du chantier.

28.1 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise pour vérifier, remplacer et identifier les vannes d'arrêt de chauffage - article 25

pour la clé CH, le nombre de tantièmes est de 3641 pour 33 votants.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré :

Décide d'effectuer les travaux suivants : **Vérifier, remplacer et identifier les vannes d'arrêt de chauffage**

Et donne mandat au Conseil Syndical d'étudier les propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **10'000.00 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 (CHAUFFAGE (CH))

Pour 32 copropriétaire(s) totalisant
 Contre 1 copropriétaire(s) totalisant

3576/10000
 65/10000

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHAUFFAGE (CH))

Pour 31 copropriétaire(s) totalisant
 Contre 1 copropriétaire(s) totalisant
 Défaillant 1 copropriétaire(s) totalisant

3461/3526
 65/3526
 115/3641

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

Total : 115/3641 tantièmes

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

28.2 - Honoraires du syndic - article 24

pour la clé CH, le nombre de tantièmes est de 3641 pour 33 votants.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 28.1 s'élèvent à **4.5%** du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHAUFFAGE (CH))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	3576/3576
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	65/3641

Copropriétaires ayant voté pour

© AVOVENTES.FR

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

28.3 - Echancier des appels de fonds - article 24

pour la clé CH, le nombre de tantièmes est de 3641 pour 33 votants.

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

Echancier des appels de fonds : **50% le 01/10/2025 ; 50% le 01/01/2026**

Récapitulatif (CHAUFFAGE (CH))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	3576/3641
------	---------------------------------	-----------

63/76

Contre

1 copropriétaire(s) totalisant

65/3641

© AVOVENTES.FR

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

29 - Travaux : Réfection des peintures des murs et sols des sous-sols – Montée 19 - sans vote

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

L'assemblée générale est informée de la volonté du conseil syndical de procéder à la réfection des peintures des murs et des sols dans les sous-sols de la montée 19, les surfaces actuelles étant dégradées et nécessitant une remise en état.

Dans ce cadre, plusieurs entreprises ont été consultées, à savoir :

- PIRA PEINTURE,
- GCL,
- AR PEINTURE.

À la date d'envoi de la convocation, aucune de ces entreprises n'avait encore remis d'offre chiffrée. Afin de ne pas retarder la programmation des travaux une fois les devis disponibles, il est proposé à l'assemblée générale de mandater le conseil syndical pour sélectionner l'entreprise intervenante et valider le devis correspondant, dans la limite d'un budget défini.

29.1 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise pour la création de butées intérieures dans les garages pour stopper les eaux - article 25

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 29014 pour 7 votants.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré :

Décide d'effectuer les travaux suivants : **Réfection des peintures des murs et sols des sous-sols – Montée 19**

Et donne mandat au Conseil Syndical d'étudier les propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **5'000.00 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 MONTEE A N°19 (BA))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

29014/97515

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

29.2 - Honoraires du syndic - article 24

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 29014 pour 7 votants.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 29.1 s'élèvent à **4.5%** du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES MONTEE A N°19 (BA))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant

29014/29014

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

29.3 - Echéancier des appels de fonds - article 24

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 29014 pour 7 votants.

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

Echéancier des appels de fonds : **100% le 01/01/2026**

Récapitulatif (CHARGES MONTEE A N°19 (BA))

Pour	5 copropriétaire(s) totalisant
Défaillant	2 copropriétaire(s) totalisant

21711/21711

7303/29014

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 7303/29014 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

30 - Travaux – Création de butées intérieures dans les garages pour stopper les eaux - sans vote

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

L'assemblée générale prend connaissance de la problématique de ruissellement et d'infiltration d'eau dans les garages de la résidence, notamment en l'absence de seuil ou de butée intérieure permettant de limiter les écoulements.

Afin de remédier à cette situation, il est envisagé la création d'un seuil (ou butée) intérieur dans l'ensemble des garages privatifs de la copropriété, soit 39 unités concernées réparties comme suit

La société HENNEQUIN, déjà intervenue sur site, a été sollicitée pour l'établissement d'un devis unitaire à titre indicatif. Toutefois, ce devis n'a pas été reçu à la date d'envoi de la convocation. Afin de ne pas retarder la programmation des travaux et de pouvoir engager les démarches nécessaires dès réception de l'offre, l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur une provision budgétaire globale.

Il est précisé que :

- Seuls les seuils effectivement réalisés seront facturés par l'entreprise,
- Mais le coût total de l'intervention sera réparti entre l'ensemble des copropriétaires de garages, qu'ils aient fait poser un seuil ou non,
- En conséquence, les copropriétaires sont fortement incités à faire réaliser les travaux dans leur garage, afin de ne pas supporter des frais sans bénéficier de l'amélioration.

Une date d'intervention sera fixée une fois le devis validé, et les copropriétaires concernés devront impérativement laisser leur garage accessible à l'entreprise le jour prévu.

En conséquence, l'assemblée générale est invitée à statuer sur le principe de ces travaux, à mandater le conseil syndical pour finaliser l'étude technique, choisir l'entreprise et suivre le chantier, dans la limite d'un budget provisionnel de 15'000,00 € TTC.

30.1 - Mandat au conseil syndical du choix de l'entreprise pour la création de butées intérieures dans les garages pour stopper les eaux - article 25

pour la clé GP, le nombre de tantièmes est de 2060 pour 27 votants.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré :

Décide d'effectuer les travaux suivants : **Création de butées intérieures dans les garages pour stopper les eaux**

Et donne mandat au Conseil Syndical d'étudier les propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **15'000.00 Euros TTC** et autorise le syndic à passer commande en conséquence

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

Démarrage des travaux prévu le plus tôt possible

Récapitulatif (GARAGES - PARKINGS (GP))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant

256/7124

Contre 22 copropriétaire(s) totalisant

1804/7124

Copropriétaires quantifiés pour

© AVOVENTES.FR

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

30.2 - Honoraires du syndic - article 25

pour la clé GP, le nombre de tantièmes est de 2060 pour 27 votants.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 30.1 s'élèvent à **4.5%** du montant des sommes appelées.

30.3 - Echancier des appels de fonds - article 25

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

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

Echancier des appels de fonds : **50% le 01/10/2025 ; 50% le 01/01/2026**

31 - Travaux : Installation de dispositifs pour empêcher les stationnements sauvages derrière les balcons du rez-de-chaussée - article 25

pour la clé G, le nombre de tantièmes est de 20751 pour 13 votants.

Résolution à la demande de (courriel du 24/07/2025)

L'assemblée générale prend connaissance du courriel d copropriétaire du lot n°419, en date du 24 juillet 2025, signalant la récurrence de stationnements sauvages derrière les balcons du rez-de-chaussée de la résidence.

Mme BELAIR précise que cette situation, illustrée par des photographies jointes à son message, perturbe les manœuvres des véhicules et engendre une gêne pour les résidents motorisés, en plus de constituer un usage inapproprié de l'espace commun, compte tenu du coût d'acquisition des places de stationnement. Malgré plusieurs rappels écrits de sa part, ces comportements persistent.

Afin de remédier à cette situation, l'assemblée générale décide :

- De mandater le conseil syndical pour solliciter des devis relatifs à l'installation de gabions ou tout autre dispositif de protection derrière les balcons du rez-de-chaussée, permettant d'empêcher physiquement le stationnement à cet endroit ;
- D'autoriser le conseil syndical à choisir l'entreprise intervenante et la solution technique la plus appropriée, dans le respect de l'esthétique de la résidence et des règles d'urbanisme applicables ;
- De fixer un budget maximal de **3'500,00 € TTC** pour ces travaux.

Les frais afférents à cette intervention seront répartis entre tous les copropriétaires selon les tantièmes généraux de la copropriété, au titre des charges communes.

Récapitulatif (GARAGES - PARKING BLOC E (G))
Pour 1 copropriétaire(s) totalisant

1205/100000

Contre	11 copropriétaire(s) totalisant	18341/100000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1205/100000

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

32 - Autorisation donnée Installation d'un stop-car sur la place de parking n°419 - article 25

Résolution à la demande de Cf. courriel du 24/07/2025)

L'assemblée générale, en application de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965, après avoir pris connaissance du courrier joint à la convocation de la présente assemblée et après avoir constaté que malgré la modification de l'aspect extérieur du bâtiment, la destination de l'immeuble est respectée, autorise propriétaire du lot n°419 à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

Travaux d'installation d'un stop-car sur sa place de stationnement privative

Cette autorisation est donnée sous réserve que :

- les travaux soient réalisés par une entreprise ayant souscrit à une assurance décennale couvrant cette activité.
- la réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art.
- les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux aient été obtenues par sa demande. Une copie de ces autorisations seront remises au syndic.
- les travaux soient effectués sous la surveillance du syndic.

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.

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.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	8739/99856
Contre	22 copropriétaire(s) totalisant	26961/99856
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	566/99856

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

©AVOVENTES.FR

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

33 - 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 1/6^{ème} du budget prévisionnel.

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	29 copropriétaire(s) totalisant	33763/35001
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	1238/35001
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1265/36266

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

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

34 - 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 **01/01/2025 au 31/12/2025** et arrêté à la somme de **235'630.00€**. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante :

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

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

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

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	30 copropriétaire(s) totalisant	34457/35023
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	566/35023
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	672/36266
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	571/36266

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

©AVOVENTES.FR

Total : 571/36266 tantièmes

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

35 - 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 01/01/2026 au 31/12/2026 et arrêté à la somme de **235'630.00€**. Il sera appelé suivant les modalités ci-après

Les appels se feront de la façon suivante :

- 1/4 Exigible le 01/01/2026 payable au plus tard le 15/01/2026
- 1/4 Exigible le 01/04/2026 payable au plus tard le 15/04/2026
- 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

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	30 copropriétaire(s) totalisant	34457/35023
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	566/35023
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	672/36266
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	571/36266

Copropriétaires avant voté pour

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Total : 571/36266 tantièmes

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

36 - 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	30 copropriétaire(s) totalisant	34457/35023
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	566/35023
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	672/36266
Défaillant	1 copropriétaire(s) totalisant	571/36266

Conpropriétaires avant voté noir

©AVOVENTES.FR

© AVOVENTES.FR

Total : 571/36266 tantièmes

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

37 - 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 des 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.l-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@l-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@l-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.

Souhaite rester papier :

©AVOVENTES.FR

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 22 heures 00.

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

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.

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

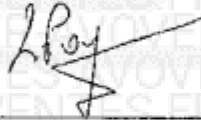
l'article 30.

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

Président de séance

Scrutateur(s)

Secrétaire



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