TRIBUNAL JUDICIAIRE DE THONON-LES-BAINS
JUGE DE L'EXECUTION – SAISIES IMMOBILIERES
Audience d'adjudication du 18.12.2026 à 15h
RG n° 26/00030 – Portalis DB2S-W-B7K-FMAI
Notifié par RPVA le 19.10.2026

Sophie DUBOSSON (E.I.)
Avocat au Barreau de THONON-LES-BAINS
(Case Palais 74)
19 rue de Genève– 74100 AMBILLY
Tél. 04 56 19 02 31 – *sophie.dubosson@avocat.fr*

DIRE D'ANNEXION AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE

A comparu **Maître Sophie DUBOSSON,** Avocat inscrit au Barreau de THONON-LES-BAINS, demeurant 19 rue de Genève à AMBILLY (74100), Avocat constitué du **Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble « RESIDENCE DES BOIS »,** dont le siège est 13, 15, 17 et 19 rue Jules Verne à ANNEMASSE (74100),, représenté par son syndic en exercice, **la Société l'Immobilier du Bassin Genevois (IBG)**, Société par Actions Simplifiée au capital de 8 000 €, inscrite au RCS de THONON-LES-BAINS sous le n° 539 253 625, dont le siège social est 13, rue du Bois de la Rose à VILLE-LA-GRAND (74100), représentée par son président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Poursuivant la vente des biens dont s'agit conformément au cahier des conditions de vente précédemment déposé au Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS le 26 juin 2026, laquelle a dit que par adjonction audit cahier et en vue d'assurer la parfaite information des personnes intéressées, elle entend joindre :

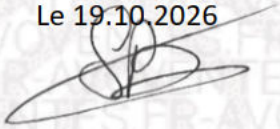
- Le Procès-verbal de l'Assemblée Générale annuelle de la copropriété RESIDENCE DES BOIS en date du 09 septembre 2026 ;

- Le Contrat de Syndic de la société L'Immobilier du Bassin Genevois (IBG) à compter du 1er octobre 2026.

Desquels comparution et dire Maître DUBOSSON a demandé acte.

Et a signé avec nous, Greffier après lecture

Le 19.10.2026



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
mercredi 9 septembre 2026

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 5

2 - Désignation du scrutateur - article 24 5

3 - Désignation du secrétaire de séance - article 24 6

4 - Autorisation de convoquer les AG hors commune - article 24 7

5 - Rapport du Conseil Syndical - sans vote 7

6 - Rapport du Syndic sur l'avancement des procédures de recouvrement - sans vote 7

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

8.1 - Information relative au courrier de contestation c : n°45 - Bâtiment 19 & lot n°144 - Bâtiment 17) - sans vote 12

9 - Quitus au Syndic - article 24 13

10 - Désignation du syndic - article 25 13

11 - Désignation des membres du conseil syndical - sans vote 15

11.1 - Désignation d'un membre du conseil syndical 5 15

11.2 - Designation d'un membre du conseil syndical 17

11.3 - Designation d'un membre du conseil syndical 5 18

11.4 - Designation d'un membre du conseil syndical 25 19

11.5 - Designation d'un membre du conseil syndical 20

11.6 - Designation d'un membre du conseil syndical 22

11.7 - Designation d'un membre du conseil syndical 23

11.8 - Designation d'un membre du conseil syndical article 25 24

11.9 - Désignation d'un membre du conseil syndical 5 25

12 - Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic - article 25 27

13 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - article 25 28

14 - Délégation Financière au Conseil Syndical - article 25 29

15 - Mise en concurrence des contrats et marchés - article 25 30

16 - Création d'une avance exceptionnelle de trésorerie rendue nécessaire par les impayés de article 25 32

17 - Création d'une avance exceptionnelle de trésorerie rendue nécessaire par les impayés de article 25 33

18 - Rappel des obligations liées à la loi Le Meur – Obligation de déclaration des meublés de tourisme – Contrôle par le syndic - sans vote 34

18.1 - Interdiction de la location de logements en meublé de tourisme au sein de la copropriété - article 26 34

19 - Réseau de chauffage collectif – Point d'avancement des études relatives au remplacement des vannes en pied de colonnes montantes - sans vote 36

20 - IMPORTANT : Rappel aux copropriétaires concernant les travaux sur le réseau de chauffage collectif - sans vote 37

21 - Information sur les travaux futurs de modernisation de la production d'eau chaude sanitaire collective - sans vote 38

22 - Décision d'entériner les travaux : Remplacement du caisson VMC – Montée 15 - AVIPUR - sans vote 38

22.1 - Travaux urgents AVIPUR - Remplacement du caisson VMC – Montée 15 - article 24 39

22.2 - Honoraires du syndic - article 24 40

22.3 - Echéancier des appels de fonds - article 24 40

23 - Travaux de réfection des peintures des sous-sols – Montée 19 - sans vote 40

23.1 - Décision de réaliser des travaux de réfection des peintures des sous-sols – Montée 19 - GCL Services - article 24 41

23.2 - Honoraires du syndic - article 24 42

23.3 - Echéancier des appels de fonds - article 24 42

24 - Autorisation donnée à ©AVOVENTES.FR Installation raccordement électrique du garage lot n°124 depuis les communs - bâtiment 19 - article 25 43

25 - Autorisation donnée à ©AVOVENTES.FR tallation raccordement électrique du garage lot n°31 depuis son appartement - bâtiment 19 - article 25 44

26 - Demande relative aux stationnements sauvages sur les parties communes – Courriel AVOVENTES AVOVENTES parking lot n°419 - sans vote 45

27 - Vote du budget prévisionnel N+2 - article 24 46

28 - Avance de trésorerie permanente - article 24 47

29 - Fonds de réserve travaux "loi ALUR" - article 24 47

30 - IMPORTANT : Rappel des dispositions du règlement de copropriété relatives aux aménagements privatifs, façades, balcons et parties communes - sans vote 48

PROCES VERBAL

Accueil

Sur convocations adressées en date du lundi 10 août 2026, 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 09/09/2026 à 17 heures - Lieu : AGENCE IBG - 13 du Bois de la Rose, 74100 VILLE LA GRAND.

Récapitulatif à l'ouverture de la séance	**Tantièmes**
Total des tantièmes des absents et des non représentés	57921
Total des présents, des représentés et ayant voté par correspondance	41935
● Dont représentés	12901
● Dont votants par correspondance	8645
Total des tantièmes du syndicat	99856

Clé	**Votants**	**Tantièmes**
A - CHARGES COMMUNES GENERALES	38	41935 / 99856
CH - CHAUFFAGE	37	4199 / 10000
BC - CHARGES MONTEE C N°15	10	48818 / 97505
BA - CHARGES MONTEE A N°19	8	30014 / 97515

La feuille de présence a été émargée par les copropriétaires présents, représentés et votants par correspondance 38 copropriétaire(s) sur 108 représentant 41935 / 99856 tantièmes, 70 copropriétaire(s) représentant 57921 / 99856 tantièmes sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents

©AVOVENTES.FR

Copropriétaires représentés

©AVOVENTES.FR

Copropriétaires absents et non représentés

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Résolution :

1 - Désignation du président de séance - article 24

©AVOVENTES.FRésident de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	29 copropriétaire(s) totalisant	33290/33290
Défaillant	9 copropriétaire(s) totalisant	8645/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 8645/41935 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

2 - Désignation du scrutateur - article 24

GS

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutatrice [redacted]

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	29 copropriétaire(s) totalisant	33290/33290
Défaillant	9 copropriétaire(s) totalisant	8645/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 8645/41935 tantièmes

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	38 copropriétaire(s) totalisant	41935/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

4 - Autorisation de convoquer les AG hors commune - article 24

Le syndic faisant rappel de l'article 9 du décret du 17 mars 1967, qui mentionne en son dernier paragraphe :
« Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est tenue dans la commune de la situation de l'immeuble. »

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

L'assemblée après avoir délibérer valide cette autorisation.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))
Pour 38 copropriétaire(s) totalisant 41935/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

5 - Rapport du Conseil Syndical - sans vote

Rien à signaler

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 29/07/2026 :

	Doit 12.921,58 € (frais d'exécution compris) 2 décisions ont été rendues à son encontre : ● une ordonnance d'injonction de payer en date du 02/06/2022 ● un jugement en date du 18/03/2025 Saisie immobilière votée à l'AG du 12/09/2025. Dossier confié à Me DUBOSSON pour engager la procédure de saisie immobilière le 08/10/2025. Bordereau d'hypothèque déposé au Service de la publicité foncière d'Annecy le 10/04/2026 par Me DUBOSSON . Le commandement aux fins de saisie immobilière lui a été signifié le 3 juillet 2026 par acte de transmission en Suisse Le procès-verbal de description sera réalisé prochainement par l'huissier de justice. *Provision pour risque - Résolution n°16*
	Doit 18.661,82€ 3 décisions ont été rendues à son encontre ● 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 Saisie immobilière votée à l'AG du 27/06/2024 Dossier confié le 13/05/2025 à Me DUBOSSON pour engager la Saisie immobilière Bordereau d'hypothèque déposé au Service de la publicité foncière d'Annecy le 18/11/2025 Le commandement aux fins de saisie immobilière a été signifié à le 12/03/2026 (dépôt étude) et publié au Service de la Publicité Foncière d'Annecy le 28/04/2026 PV de description fait par huissier le 24/04/26 Assignation à l'audience d'orientation du 28/08/2026 signifiée le 23/06/2026

	Provision pour risque - Résolution n°18
	Doit 1.414,19€ Une mise en demeure lui est envoyée le 29/07/2026, préalable à une procédure accélérée au fond
	Doit 1.879.75€ Une mise en demeure lui est envoyée le 29/07/2026, préalable à une procédure accélérée au fond

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 25/08/2026 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 à l'agence IBG 13, Rue du Bois de la Rose - 74100 Ville-la-Grand**

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 01/01/2025 au 31/12/2025** (pour rappel, le montant total des dépenses sur l'exercice s'élève à **200'417.44€** pour un budget prévisionnel de *235'630.00€*).

Répartition eau chaude exercice 01/01/2025 au 31/12/2025 :

- *Répartition selon les consommations individuelles relevés le 31/12/2025 par la société ISTA pour les copropriétaires équipés de sous-compteurs*
- *Application d'un forfait pour les lots non équipés ou défectueux à cette date. Le forfait retenu est : **25 m³ d'eau chaude** pour les copropriétaires listés ci-dessous :*

Entrée 13 :
Lot n°35
Lot n°36
Lot n°37

Entrée 1
Lot n°13
Lot n°13

©AVOVENTES.FR

Entrée 19 :
Lot n°47 –
Lot n°51 –
Lot n°56 –
Lot n°57 –

Cette méthode permet d'assurer une répartition équitable sur l'exercice 2025.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	37 copropriétaire(s) totalisant	40702/40702
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1233/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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 22/09/2025, ne tient pas compte des poses réalisées entre le 22/09/2025 à aujourd'hui.*

Bâtiment 13 :
- Lot 344
- Lot 349
- Lot 359

©AVOVENTES.FR

Bâtimet
-Lot 232
-Lot 233
-Lot 237
-Lot 238
-Lot 239

Bâtiment
-Lot 133
-Lot 136
-Lot 138
-Lot 142
-Lot 144

Bâtimen
-Lot 42 :
-Lot 50 :
-Lot 51 :
-Lot 55 :

L'assemblée générale prend connaissance des informations suivantes :

- l'individualisation des frais de chauffage est **obligatoire** ;
- les propriétaires de logements non équipés doivent permettre l'accès aux entreprises mandatées afin de procéder aux installations nécessaires ;
  lorsque la pose n'est techniquement pas réalisable en raison d'aménagements privatifs (meubles, coffrages, habillages ou tout autre obstacle), les travaux permettant l'accès aux équipements devront être réalisés aux frais exclusifs du copropriétaire concerné.

Considérant que le syndicat des copropriétaires a organisé depuis 2016 plusieurs campagnes d'installation destinées à permettre la mise en conformité de l'ensemble des logements ;

Considérant qu'après près de dix années de démarches, de relances et de possibilités offertes aux copropriétaires concernés de faire procéder à l'installation des répartiteurs, certains lots demeurent toujours non équipés ou npartiellement équipés ;

Considérant que cette situation empêche la détermination des consommations réelles de chauffage des logements ,concernés et crée une rupture d'équité avec les copropriétaires ayant respecté leurs obligations et accepté l'installation des équipements de comptage ;

Considérant qu'il appartient au syndicat des copropriétaires de définir une méthode de répartition permettant d'éviter que les consommations non individualisées soient supportées par les autres copropriétaires ;

Considérant que le forfait retenu a pour objet de reconstituer forfaitairement une consommation de chauffage en l'absence de tout relevé individuel fiable et tient compte du **caractère persistant de cette situation depuis près de dix ans malgré les nombreuses démarches entreprises par le syndicat** ;

Après en avoir délibéré,

Décide qu'à défaut de pose, de maintien en état de fonctionnement ou d'accès aux équipements de répartition des frais de chauffage, les copropriétaires concernés se verront imputer un forfait annuel de consommation de chauffage de **2 000,00 €**.

L'assemblée générale considère que ce forfait constitue une estimation forfaitaire volontairement majorée de la consommation susceptible d'être observée dans un logement comparable régulièrement équipé, rendue nécessaire par l'impossibilité de mesurer la consommation réelle du lot concerné.

Sont concernés par ce forfait les copropriétaires dont les logements ne sont pas équipés ou partiellement équipés lors de la campagne de relève annuelle.

**Société ISTA : 04 72 65 31 00 /*

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	34 copropriétaire(s) totalisant	38494/41328
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	2834/41328
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	607/41935

Copropriétaires ayant voté pour

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

8.1 - Information relative au courrier de contestation d[illegible]t n°45 - Bâtiment 19 & lot n°144 - Bâtiment 17) - sans vote

Cf. courrier reçu le 16/12/2025 de

L'assemblée générale est informée de la réception d'un courrier adressé par [illegible] propriétaire des lot n°45 - Bâtiment 19 & lot n°144 - Bâtiment 17, relatif à la résolution n°8 adoptée lors de l'assemblée générale du 12 septembre 2025 concernant le mode de facturation de la consommation individuelle de chauffage des appartements non équipés de répartiteurs de frais de chauffage.

Dans ce courrier, [illegible] conteste notamment le forfait de consommation de chauffage qui lui a été imputé et sollicite la rectification de cette décision.

Le syndic rappelle que cette demande n'a pas été formulée selon le formalisme habituellement requis pour l'inscription d'une résolution soumise au vote de l'assemblée générale. Toutefois, dans un souci de transparence et d'information des copropriétaires, le courrier intégral de [illegible] est joint à la convocation et porté à la connaissance de l'assemblée générale.

9 - Quitus au Syndic - article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion arrêté au **31/12/2025.**

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	37 copropriétaire(s) totalisant	40702/40702
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1233/41935

Copropriétaires ayant voté pour

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 :

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-SMA BTP à hauteur de **10'180'000,00€**

Le syndic est nommé pour une durée de **12 mois** qui commencera le **01/10/2026** pour se terminer le **30/09/2027**.

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	35 copropriétaire(s) totalisant	39536/99856
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/99856
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1231/99856

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	30 copropriétaire(s) totalisant	34763/35931
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/35931
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1231/41935
Défaillant	5 copropriétaire(s) totalisant	4773/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 4773/41935 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

©AVOVENTES.FR

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

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndi
compter de ce jour et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordina
comptes de l'exercice n+1.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))		
Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	40341/99856
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	593/99856
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	33 copropriétaire(s) totalisant	37162/37162
Défaillant	5 copropriétaire(s) totalisant	4773/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 4773/41935 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11.2 - Designation d'un membre du conseil syndical -

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du con npter 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	36 copropriétaire(s) totalisant	39766/99856
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2169/99856

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	32 copropriétaire(s) totalisant	35994/35994
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/41935
Défaillant	5 copropriétaire(s) totalisant	4773/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 47/73/41935 tantièmes

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

11.3 - Designation d'un membre du conseil syndical - 25

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du con 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	36 copropriétaire(s) totalisant	39766/99856
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2169/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

©AVOVENTES.FR

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

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	32 copropriétaire(s) totalisant	35994/35994
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/41935
Défaillant	5 copropriétaire(s) totalisant	4773/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 4773/41935 tantièmes

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

11.4 - Designation d'un membre du conseil syndical -

©AVOVENTES.FR

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du cons
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	36 copropriétaire(s) totalisant	39766/99856
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2169/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

GS

©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	35994/35994
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/41935
Défaillant	5 copropriétaire(s) totalisant	4773/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 4773/41935 tantièmes

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

11.5 - Designation d'un membre du conseil syndical ©AVOVENTES.FR **article 25**

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))		
Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	39766/99856
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2169/99856

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	32 copropriétaire(s) totalisant	35994/35994
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/41935
Défaillant	5 copropriétaire(s) totalisant	4773/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

©AVOVENTES.FR

Total : 4773/41935 tantièmes

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

11.6 - Designation d'un membre du conseil syndical -

©AVOVENTES.FR

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	35 copropriétaire(s) totalisant	38533/99856
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	1233/99856
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2169/99856

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	35994/35994
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/41935

Défaillant	5 copropriétaire(s) totalisant	4773/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 4773/41935 tantièmes

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

11.7 - Designation d'un membre du conseil syndical -

©AVOVENTES.FR

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du con
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	37 copropriétaire(s) totalisant	40934/99856
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1001/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

©AVOVENTES.FR

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	37162/37162
Défaillant	5 copropriétaire(s) totalisant	4773/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 4773/41935 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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

©AVOVENTES.FR

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	39766/99856
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2169/99856

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	35994/35994
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/41935
Défaillant	5 copropriétaire(s) totalisant	4773/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 4773/41935 tantièmes

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

11.9 - Désignation d'un membre du conseil syndical ©AVOVENTES.FR;

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndica 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	36 copropriétaire(s) totalisant	39766/99856
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	2169/99856

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	32 copropriétaire(s) totalisant	35994/35994
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	1168/41935
Défaillant	5 copropriétaire(s) totalisant	4773/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

GS

Se sont abstenus

©AVOVENTES.FR

Total : 4773/41935 tantièmes

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

12 - Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic - article 25

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	36 copropriétaire(s) totalisant	40167/99856
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	1768/99856

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	31 copropriétaire(s) totalisant	35394/37162
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	1768/37162

Défaillant	5 copropriétaire(s) totalisant	4773/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 4773/41935 tantièmes

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	36 copropriétaire(s) totalisant	40167/99856
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1768/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

©AVOVENTES.FR

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	31 copropriétaire(s) totalisant	35394/35394
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1768/41935
Défaillant	5 copropriétaire(s) totalisant	4773/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 4773/41935 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 38 copropriétaire(s) totalisant 41935/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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	37162/37162
Défaillant	5 copropriétaire(s) totalisant	4773/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 4773/41935 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

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	38 copropriétaire(s) totalisant	41935/99856

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	33 copropriétaire(s) totalisant	37162/37162
Défaillant	5 copropriétaire(s) totalisant	4773/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 4773/41935 tantièmes

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

16 - Création d'une avance exceptionnelle de trésorerie rendue nécessaire par les impayés de 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 **39'000.00 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 copropriétair est débiteur de la somme de **12'921.58€** au 31/07/2026, 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 avance exceptionnelle de trésorerie rendue nécessaire par les impayés de oit la somme de **12'921.58 euros**,
- D'autoriser le syndic à procéder à un appel de fonds complémentaire d'un montant équivalent à cette avance exceptionnelle de trésorerie, à effet du **10/09/2026,** réparti selon les tantièmes généraux, afin de reconstituer la trésorerie nécessaire au bon fonctionnement du syndicat ;

Le remboursement de cette avance exceptionnelle de trésorerie 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	4 copropriétaire(s) totalisant	4659/99856
Contre	34 copropriétaire(s) totalisant	37276/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

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

17 - Création d'une avance exceptionnelle de trésorerie rendue nécessaire par les impayés de 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 **39'000.00 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 débiteur de la somme de **18'661.82€** au 31/07/2026, et que ...ent 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 avance exceptionnelle de trésorerie rendue nécessaire pour les impayés d , soit la somme de **18'661.82 euros**,
- D'autoriser le syndic à procéder à un appel de fonds complémentaire d'un montant équivalent à avance exceptionnelle de trésorerie, à effet du **10/09/2026,** réparti selon les tantièmes généraux, afin de reconstituer la trésorerie nécessaire au bon fonctionnement du syndicat ;

Le remboursement de cette avance exceptionnelle de trésorerie 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	4 copropriétaire(s) totalisant	4659/99856
Contre	34 copropriétaire(s) totalisant	37276/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

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

18 - 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 règlementation 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.

18.1 - 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	35240/99856
Contre	8 copropriétaire(s) totalisant	6695/99856

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	28 copropriétaire(s) totalisant	33294/99856
Contre	5 copropriétaire(s) totalisant	3868/99856
Défaillant	5 copropriétaire(s) totalisant	4773/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Total : 4773/99856 tantièmes

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

19 - Réseau de chauffage collectif – Point d'avancement des études relatives au remplacement des vannes en pied de colonnes montantes - sans vote

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

Lors de l'assemblée générale de 2025, les copropriétaires ont décidé de confier au Conseil Syndical le choix de l'entreprise chargée de réaliser les travaux de vérification, remplacement et identification des vannes d'arrêt du réseau de chauffage collectif. Une enveloppe budgétaire de 10 000,00 € TTC a été votée et appelée à cet effet.

Dans le cadre de l'exécution de cette décision, une visite technique a été réalisée en présence des sociétés AQUACHAUFF et ECONOWATT.

Les investigations menées ont permis de mettre en évidence que l'opération envisagée est plus complexe qu'un simple remplacement des vannes existantes. Selon les entreprises consultées, certaines colonnes nécessiteraient des adaptations particulières, le déplacement de certaines vannes afin de les rendre accessibles depuis les parties communes, ainsi qu'un travail d'identification et de réorganisation partielle des réseaux.

À ce stade, la société AQUACHAUFF a indiqué ne pas être en mesure d'établir un devis définitif garantissant les conditions techniques de réalisation de l'opération et recommande la poursuite des études préalables nécessaires.

L'assemblée générale est informée que d'autres entreprises ainsi que des bureaux d'études spécialisés dans les installations thermiques pourront être consultés afin de définir plus précisément les travaux nécessaires, leur phasage éventuel et leur coût prévisionnel.

Il est précisé que ces investigations complémentaires seront réalisées dans la limite de l'enveloppe déjà votée de 10 000,00 € TTC, sans appel de fonds complémentaire à ce stade.

Les conclusions de ces investigations seront présentées lors d'une prochaine assemblée générale afin que les copropriétaires puissent se prononcer sur les travaux à réaliser sur la base d'éléments techniques et financiers définitifs.

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

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

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.

21 - Information sur les travaux futurs de modernisation de la production d'eau chaude sanitaire collective - sans vote

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

L'Assemblée Générale est informée que la société ECONOWATT, en charge de l'exploitation et de l'entretien de la chaufferie collective de la copropriété, a transmis une proposition technique relative au remplacement du système actuel de production d'eau chaude sanitaire par un échangeur à plaques surdimensionné associé à un ballon de stockage.

Selon l'entreprise, cette solution permettrait notamment d'adapter l'installation aux équipements de chauffage à haute performance énergétique, d'abaisser les régimes de fonctionnement des chaudières, de favoriser leur condensation lors de la production d'eau chaude sanitaire, de réduire les consommations énergétiques et de limiter le phénomène d'entartrage des équipements.

Les travaux envisagés comprendraient notamment la dépose des équipements existants, la mise en place d'un nouvel échangeur à plaques, d'un ballon de stockage, de ses équipements hydrauliques annexes ainsi que les raccordements nécessaires au fonctionnement de l'installation.

Le devis transmis par la société ECONOWATT représente une enveloppe estimative de **29 953,00 € TTC**.

Il est précisé que cette résolution est présentée à titre strictement informatif afin de permettre aux copropriétaires de prendre connaissance des travaux susceptibles d'être engagés à moyen terme sur l'installation collective. Ces travaux seront soumis au vote d'une future assemblée générale, envisagée en 2027.

Aucune décision ni aucun vote ne sont demandés dans le cadre de la présente résolution.

22 - Décision d'entériner les travaux : Remplacement du caisson VMC – Montée 15 - AVIPUR - sans vote

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

Début janvier 2026, à la suite d'un dysfonctionnement constaté sur le système de VMC de la montée 15, il est apparu que le caisson d'extraction était défectueux et devait être remplacé en urgence afin de maintenir le fonctionnement de l'installation et d'assurer une ventilation

correcte des logements concernés. La société AVIPUR a alors établi un devis pour le remplacement complet du caisson VMC de la montée 15.

Compte tenu du caractère urgent de l'intervention et après consultation du Conseil Syndical, les travaux ont été réalisés afin d'éviter une interruption prolongée du service de ventilation et les désordres qui auraient pu en résulter pour les occupants. Le montant de l'intervention s'est élevé à **4 965,35 € TTC.**

Ces travaux n'ayant pas été prévus dans le budget prévisionnel courant et ne pouvant, compte tenu de leur caractère imprévisible et urgent, être financés dans le cadre des dépenses courantes de maintenance, il est proposé à l'assemblée générale d'entériner l'intervention réalisée et de créer un dossier travaux spécifique permettant d'imputer comptablement cette dépense exceptionnelle.

L'assemblée générale est donc invitée à se prononcer sur les résolutions suivantes relatives à l'approbation des travaux déjà réalisés, à la création du dossier travaux correspondant et à l'appel des fonds nécessaires à son financement.

22.1 - Travaux urgents AVIPUR - Remplacement du caisson VMC – Montée 15 - article 24

pour la clé BC, le nombre de tantièmes est de 48818 pour 10 votants.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation
- Examiné la proposition suivante : Société AVIPUR 4'513.95€ HT soit **4'965.35€ TTC**
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'enteriner les travaux urgents suivants : AVIPUR - Remplacement du caisson VMC – Montée 15

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

Les travaux ont été réalisés en janvier 2026

Récapitulatif (CHARGES MONTEE C N°15 (BC))
Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 48818/48818

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

22.2 - Honoraires du syndic - article 24

pour la clé BC, le nombre de tantièmes est de 48818 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°22.1 s'élèvent à **4.5%** du montant des sommes appelées.

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

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	44361/44361
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	4457/48818

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

22.3 - Echéancier des appels de fonds - article 24

pour la clé BC, le nombre de tantièmes est de 48818 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.

Echéancier des appels de fonds : **50% le 01/10/2026 et 50% le 01/01/2027**

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

Pour	10 copropriétaire(s) totalisant	48818/48818

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

23 - Travaux de réfection des peintures des sous-sols – Montée 19 - sans vote

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

Lors de l'assemblée générale de 2025, les copropriétaires ont adopté la résolution n°29 relative à la réfection des peintures des murs et sols des sous-sols de la montée 19 et ont confié au Conseil Syndical la mission de choisir l'entreprise chargée de réaliser les travaux dans le cadre d'une enveloppe budgétaire maximale de **5 000,00 € TTC**. Une provision correspondant à ce montant a été appelée auprès des copropriétaires concernés.

À la suite d'une visite sur site réalisée en juin 2026, la société **GCL Multi Services** a procédé à une actualisation de son offre et a transmis un devis révisé comprenant notamment la réfection des murs, portes, encadrements et sols des circulations du sous-sol de la montée 19. Le montant actualisé du devis s'élève à **10 615,00 € TTC**.

Compte tenu de l'augmentation du coût de l'opération par rapport à l'enveloppe initialement votée, le Conseil Syndical n'est plus en mesure d'attribuer seul le marché dans le cadre du mandat qui lui avait été confié.

L'assemblée générale est donc invitée à se prononcer sur la réalisation des travaux sur la base du devis actualisé et à autoriser l'appel du complément de fonds nécessaire, déduction faite de la provision de 5 000,00 € TTC déjà constituée.

23.1 - Décision de réaliser des travaux de réfection des peintures des sous-sols – Montée 19 - GCL Services - article 24

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 30014 pour 8 votants.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis n°211.2026 joint à la convocation

- constaté qu'une provision de 5 000,00 € TTC a déjà été appelée et encaissée au titre de cette opération ;

- Examiné la proposition suivante :
Société GCL Services 9'650.00€ HT soit 10'615.00€ TTC

Soit un montant total à appeler de : 5'615.00€ TTC

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical

- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : Réfection des peintures des sous-sols – Montée 19 - GCL Services

L'assemblée générale retient :

la proposition présentée par l'entreprise GCL Services prévue pour un montant de **10'615.00€ TTC**

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

Démarrage des travaux prévu le plus tôt possible

Récapitulatif (CHARGES MONTEE A N°19 (BA))
Pour 8 copropriétaire(s) totalisant 30014/30014

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

23.2 - Honoraires du syndic - article 24

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 30014 pour 8 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°23.1 s'élèvent à **4.5%** du montant des sommes appelées.

Récapitulatif (CHARGES MONTEE A N°19 (BA))
Pour 8 copropriétaire(s) totalisant 30014/30014

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

23.3 - Echéancier des appels de fonds - article 24

pour la clé BA, le nombre de tantièmes est de 30014 pour 8 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 01/10/2026**

Récapitulatif (CHARGES MONTEE A N°19 (BA))
Pour 8 copropriétaire(s) totalisant 30014/30014

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

24 - Autorisation donnée à [illegible] stallation raccordement électrique du garage lot n°124 depuis les communs - bâtiment 19 - article 25

Résolution à la demande de [illegible] r du 16/03/2025)

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, autoris [illegible] propriétaire du garage lot n°124 bâtiment 19 à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

Travaux d'électrification du garage lot n°124 pour mettre un éclairageet une prise domestique, avec pose d'un sous compteur MID dans le tableau electrique commun bâtiment 19

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 pa [illegible] 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	8 copropriétaire(s) totalisant	7412/99856
Contre	30 copropriétaire(s) totalisant	34523/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

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

25 - Autorisation donnée tallation raccordement électrique du garage lot n°31 depuis son appartement - bâtiment 19 - article 25

Résolution à la demande de ourriel du 22/10/2025)

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 opriétaire du garage lot n°31 bâtiment 19 à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

Travaux de raccordement du garage lot n°31 au réseau électrique de l'appartement lot n°54 pour alimenter le moteur de la porte de garage et alimentation électrique pour recharge d'un véhicule électrique

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 a 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	8 copropriétaire(s) totalisant	7412/99856
Contre	30 copropriétaire(s) totalisant	34523/99856

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

26 - Demande relative aux stationnements sauvages sur les parties communes – Courrie rking lot n°419 - sans vote

Résolution à la demande c el du 25/05/2026)

L'Assemblée Générale est informée de la demande formulée par une copropriétaire concernant la présence récurrente de véhicules stationnés de manière irrégulière sur certaines parties communes de la résidence, notamment dans les zones situées derrière les balcons du rez-de-chaussée.

À ce titre, il est rappelé que le syndic n'est pas investi d'un pouvoir de police et ne dispose d'aucune prérogative lui permettant de verbaliser les contrevenants ou d'intervenir directement sur les véhicules concernés.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire ou un occupant est clairement identifié, le syndic est en mesure d'intervenir par voie de courrier de rappel au règlement de copropriété. Lorsque le véhicule appartient à un locataire, il est nécessaire que soient communiqués au syndic les éléments permettant son identification (nom, prénom, numéro d'appartement, montée concernée et, le cas échéant, numéro de lot). Sur la base de ces informations, un courrier recommandé pourra être adressé à l'intéressé ainsi qu'au copropriétaire bailleur concerné.

Par ailleurs, la copropriétaire a évoqué la possibilité de mettre en place des dispositifs destinés à empêcher physiquement le stationnement dans les zones concernées. Après examen de cette demande, il est précisé que les emplacements concernés sont situés sur une dalle

couvrant les garages et comportant un complexe d'étanchéité. Toute fixation par percement est donc susceptible de compromettre l'intégrité de l'étanchéité et d'engendrer des désordres importants. Les solutions techniques envisageables pour empêcher le stationnement sont, de ce fait, particulièrement limitées.

Enfin, l'hypothèse consistant à transformer ces espaces en stationnements payants ne paraît pas compatible avec la destination des lieux ni avec les règles de gestion de la copropriété et n'est donc pas envisagée à ce stade.

En conséquence, la mesure la plus efficace demeure le respect du règlement de copropriété par les résidents ainsi que le signalement au syndic de tout contrevenant clairement identifié afin que les démarches nécessaires puissent être entreprises.

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

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du **01/01/2027** au **31/12/2027** 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 01/01/2027 payable au plus tard le 15/01/2027
1/4 Exigible le 01/04/2027 payable au plus tard le 15/04/2027
1/4 Exigible le 01/07/2027 payable au plus tard le 15/07/2027
1/4 Exigible le 01/10/2027 payable au plus tard le 15/10/2027

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	37 copropriétaire(s) totalisant	41335/41335
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	600/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

Se sont abstenus

©AVOVENTES.FR

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

28 - 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	36 copropriétaire(s) totalisant	40742/41335
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	593/41335
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	600/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

29 - 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 batis 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 plurianuel 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	36 copropriétaire(s) totalisant	40174/41935
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	1761/41935

Copropriétaires ayant voté pour

©AVOVENTES.FR

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

30 - IMPORTANT : Rappel des dispositions du règlement de copropriété relatives aux aménagements privatifs, façades, balcons et parties communes - sans vote

Il est rappelé aux copropriétaires qu'à la demande du Syndicat des copropriétaires, un procès-verbal de constat a été dressé le 19 février 2026 par Maître Bruno MOTTET, Commissaire de Justice, afin de constater diverses situations de non-conformité affectant notamment les façades, balcons, portes palières et parties communes de la résidence.

Ce constat a notamment relevé la présence de brise-vues, canisses, bâches, claustras, pots de fleurs fixés à l'extérieur des garde-corps, aménagements visibles depuis l'extérieur,

modifications de portes palières, encombrements de balcons, dépôts d'objets dans les parties communes ou encore diverses installations réalisées sans autorisation préalable du syndicat des copropriétaires.

Le règlement de copropriété constitue la loi commune de l'ensemble des copropriétaires, occupants et ayants droit, lesquels sont tenus de s'y conformer en toutes circonstances.

L'Assemblée Générale rappelle en conséquence que :

- aucune modification de l'aspect extérieur de l'immeuble, installation visible depuis les façades, pose d'équipements, modification de portes palières, aménagement de balcons ou intervention affectant les parties communes ne peut être réalisée sans respecter les dispositions du règlement de copropriété et, lorsque cela est nécessaire, sans autorisation préalable de l'assemblée générale ;
- les balcons, garde-corps, façades, paliers et parties communes ne peuvent être utilisés pour l'entreposage d'objets, équipements ou installations contraires au règlement de copropriété ;
- tout copropriétaire demeure responsable des aménagements réalisés dans son lot ainsi que des conséquences pouvant résulter de leur non-conformité.

L'Assemblée Générale informe les copropriétaires que les situations de non-conformité déjà constatées ou qui viendraient à être constatées ultérieurement devront **être supprimées ou remises en conformité à première demande du syndic.**

À défaut de régularisation dans le délai imparti, ou en cas de réalisation de travaux, installations ou aménagements sans autorisation préalable lorsqu'elle est requise, le Syndicat des copropriétaires se réserve le droit de faire usage de toutes voies de droit utiles afin d'obtenir la remise en conformité des lieux, y compris par voie judiciaire, ainsi que le remboursement de l'ensemble des frais engagés pour la défense de ses intérêts.

L'Assemblée Générale invite ainsi l'ensemble des copropriétaires à veiller au strict respect du règlement de copropriété afin de préserver l'harmonie architecturale de la résidence, la sécurité des occupants et le bon usage des parties communes.
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19 heures 36.

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.

©AVOVENTES.FR

Mandat n° 752

CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »

Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 et le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « **LA RESIDENCE DES BOIS** » sis à l'adresse suivante : **13-15-17-19 Rue Jules Verne – 74100 ANNEMASSE**

- **Numéro d'immatriculation : AB0-294-967**

AVOVENTES

Représenté pour le présent contrat par... ... agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 09/09/2026

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit auprès d'**AXA n° 22273343204 (Courtier ODEALIM)**

ET

2. D'autre part :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 09/09/2026
(Rayer les mentions inutiles.)
~~(Personne physique)~~
~~M/ Mme (nom de famille, prénom), adresse du principal établissement~~
~~Exerçant en qualité de syndic professionnel/ bénévole/ coopératif~~
~~Immatriculé (e) au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)~~

(Personne morale)

La SAS **IBG, L'Immobilier du Bassin Genevois,**

- Ayant son siège social à l'adresse suivante : **13 rue du bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND**
- Représentée par la SASU PERSEVERANCE en qualité de présidente
- Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Thonon-Les-Bains, sous le numéro **539 625 253.**

(Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) :

- Titulaire de la carte professionnelle mention Syndic de copropriété **n°CPI 7401 2017 000 021 571** délivrée le par la CCI de la Haute-Savoie.
- Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le auprès de MMA
- Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le auprès de GALIAN, dont l'adresse est 89 rue la Boétie 75008 PARIS

CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le présent mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967.
Les articles 1984 et suivants du Code civil s'y appliquent de façon supplétive.
Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi.
Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

1. Missions

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est notamment défini à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée(1) de **12 mois**
Il prendra effet le **01/10/2026** et prendra fin le **30/09/2027** (2)
Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.

3. Résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3). Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic. Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées. La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires. Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires. Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

5. Nouvelle désignation du syndic

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic désigné à nouveau ou avec le nouveau syndic. Lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au présent contrat, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la date de fin du présent contrat sont inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée dans les trois mois précédant le terme du présent contrat. Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale. L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette

désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical(4).

6.1 La Fiche synthétique de la copropriété ;

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : **15,00 € par jour de retard**.

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

6.2. La transmission de pièces au conseil syndical ;

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : **15,00 € par jour de retard.**

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

7. Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 h

Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes (accueil physique et/ou téléphonique effectif) :

Accueil physique :

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 h

Accueil téléphonique :

Le lundi :	fermeture
Le mardi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le mercredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le jeudi :	de 9 h à 12 h et de 14h à 18 h
Le vendredi :	de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Le samedi :	de 9 h 30 à 12 h

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées au 7.2 du présent contrat (art. 18 1 A de la loi du 10 juillet 1965).

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait
Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. À ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquée par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble.
Il est convenu la réalisation, au minimum, de **6** visite (s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de **2** heures, avec rédaction d'un rapport / ~~sans rédaction d'un rapport~~ et en présence du président du conseil syndical ~~/ hors la présence du président du conseil syndical~~ (rayer les mentions inutiles).

Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.
Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

- les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes,
- la gestion des règlements aux bénéficiaires.

7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle
Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de :

- 10 heures à 12 heures et de 14 heures à 20 heures du mardi au vendredi,
- 10 heures à 12 heures le samedi,

par le syndic ou un ou plusieurs des préposés

7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties
Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous :

(Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.)

~~-la préparation, convocation et tenue de « ... » assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures ;~~

-l'organisation de **1** réunion (s) de contrôle des comptes avec le conseil syndical d'une durée de « **2** » heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 18 heures.

7.1.4. Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires peut, par décision spéciale prise aux conditions précisées par cet article :

- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés(6),
- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de **30'745.00 €** hors taxes, soit **36'894.00 €** toutes taxes comprises **(soit une augmentation de 3.5% par rapport au précédent forfait)**

Cette rémunération est payable :

- **d'avance** / ~~à terme échu~~ (rayer la mention inutile)
- suivant la périodicité suivante (préciser le terme): **par trimestre.**

Elle peut être révisée chaque année à la date du 1er janvier selon les modalités suivantes (optionnel) :

L'évolution du dernier indice connu de l'IRL.

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites / vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1.

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayer la mention inutile) :

-de la somme de 100€ par tranche de 100 lots principaux que les parties conviennent de fixer dès à présent ;
~~-de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit (rayer la mention inutile) :

-de la somme de un € par copropriétaire et par an (que les parties conviennent de fixer dès à présent),
~~-de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé pro rata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée pour chacune d'elles :

-soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : **150,00 €/ heure hors taxes, soit 180,00 €/ heure toutes taxes comprises ;**
- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 h à 12 h et de 14 h à 20 h du mardi au vendredi et de 10 h à 12 h le samedi	50,00 € HT majoré de 20% de TVA soit 60€ TTC par copropriétaire Le cas échéant, majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : 100%
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété ~~avec~~ / ~~sans rédaction d'un rapport et en présence du conseil syndical~~ / hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Au tarif horaire défini au § 7.2.1

7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Au tarif horaire défini au § 7.2.1

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	Au tarif horaire défini au § 7.2.1

La prise de mesures conservatoires	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
L'assistance aux mesures d'expertise	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Au tarif horaire défini au § 7.2.1

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayer la mention inutile) :

~~-sans majoration ;~~

-au coût horaire majoré de 100 %.

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.
Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant,
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments,
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations,
- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en hors taxes et toutes taxes comprises en application du pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19 2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	50,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 60,00 € TTC
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	625,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 750,00 € TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	100 ,00 € HT par mois Majoré de 20 % de TVA soit 120,00 € TTC

7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
L'immatriculation initiale du syndicat	Au tarif horaire défini au § 7.2.1

8. sans objet

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée en HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement	Mise en demeure par lettre recommandée	40,00 € HT majoré de 20 % de TVA

(art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	avec accusé de Réception ;	soit 48,00 € TTC
	Relance après mise en demeure ;	60,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 72,00 € TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	150,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 180,00 € TTC
	Frais de constitution d'hypothèque ;	400,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 480,00 € TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	150,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 180,00 € TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Au tarif horaire défini au § 7.2.1
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Établissement de l'état daté ; (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965, s'élève à la somme de 380 € TTC)	316,66 € HT majoré de 20 % de TVA soit 380,00 € TTC avec tous les documents
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	150,00 € HT majoré de 20 % de TVA soit 180,00 € TTC

9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien	50,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 60,00 € TTC
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	50,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 60,00 € TTC
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ;	250,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 300,00 € TTC
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du	50,00 € HT Majoré de 20 % de TVA soit 60,00 € TTC

	décret du 17 mars 1967).	
9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	Établissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).	Convocation facturée 50,00 € HT majoré de 20% de TVA soit 60€ TTC par copropriétaire Tenue facturée au tarif horaire défini au § 7.2.1

10. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29 1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année le 31/12.

12. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.
Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :
Pour le syndic, 13 rue du Bois de la Rose 74100 VILLE-LA-GRAND
Pour le syndicat, à l'adresse du syndic en fonction

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 9/3/26 à Ville-la-Grand
Mots nuls Ø
Lignes nulles Ø

Le syndicat

Le syndic

(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967).
(2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443 15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967. (à noter sans objet pour un syndic professionnel soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970)
(3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.
(4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :
- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.
(5) note supprimée par décret
(6) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel.

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) Etablissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	

	PRESTATIONS	DÉTAILS
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux.

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	III-10° Autres.	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ; b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
	III-11° Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ; c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ; e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travails des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Transmission des archives au syndic successeur ; c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ; d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

	PRESTATIONS	DÉTAILS
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ; b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ; c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ; d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ; e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ; f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.
V. - Assurances	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	

	PRESTATIONS	DÉTAILS
VI. - Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	
	VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.	
	VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.	
	VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.	
	VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.	
	VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'evaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.	
	VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.	
	VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.	

NOTA : Se reporter aux conditions d'application prévues aux II, III et IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

IBG

CONTRAT DE SYNDIC
« TOUT SAUF »

ANNEXE 2 AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIÈRES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE RÉMUNÉRATION SPÉCIFIQUE COMPLÉMENTAIRE

PRESTATION	DETAIL
I. - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1° Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de référence convenues ; 2° Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ; 3° Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété.
II. - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division :	4° Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ; 5° Publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes.
III. - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	6° Déplacements sur les lieux ; 7° Prise de mesures conservatoires ; 8° Assistance aux mesures d'expertise ; 9° Suivi du dossier auprès de l'assureur.
IV. - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965.	
V. - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	10° Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ; 11° Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ; 12° Suivi du dossier transmis à l'avocat.
VI. - Autres prestations	13° Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ; 14° Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non réparti(s), en cas de changement de syndic ; 15° Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats,

	association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic ; 16° Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ; 17° Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ; 18° Immatriculation initiale du syndicat ; 19° Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965.

FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

Identification du syndic :	Nom : **IBG** Dénomination sociale : **L'Immobilier du Bassin Genevois** Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Thonon- Les-Bains N° d'identification : **539 253 625** Titulaire de la carte professionnelle Syndic de copropriété **n° CPI 7401 2017 000 021 571** délivrée le par la CCI de la Haute-Savoie Adresse : 13 rue du bois de la rose 74100 VILLE-LA-GRAND
Identification de la copropriété concernée, Telle que résultant du registre institué à l'article L.11-1 du code de la construction et de l'habitation	Nom : LA RESIDENCE DES BOIS Adresse : 13-15-17-19 Rue Jules Vernes – 74100 ANNEMASSE Numéro d'immatriculation : AB0-294-967 Lots à usage de logement, bureaux ou commerce : 106 Autres Lots : 211
Durée du contrat	Le contrat est proposé pour une durée de **12 mois**
Quotité des heures ouvrables	Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit : Le lundi : fermeture Le mardi : de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h Le mercredi : de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h Le jeudi : de 9 h à 12 h et de 14h à 18 h Le vendredi : de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h Le samedi : de 9 h 30 à 12 h
Horaires de disponibilité	Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit : Accueil physique : Le lundi : fermeture Le mardi : de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h Le mercredi : de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h Le jeudi : de 9 h à 12 h et de 14h à 18 h Le vendredi : de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h Le samedi : de 9 h 30 à 12 h Accueil téléphonique : Le lundi : fermeture Le mardi : de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h Le mercredi : de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h Le jeudi : de 9 h à 12 h et de 14h à 18 h Le vendredi : de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h Le samedi : de 9 h 30 à 12 h

2. FORFAIT

Le forfait comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret no 67-223 du 17 mars 1967.

La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de :

30'745.00 € HT soit 36'894.00 € TTC

2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

Visites et vérifications de la copropriété	Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant : 6 Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : **2 heures** Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion : **Oui / Non** Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : **Oui /~~Non~~**
Tenue de l'Assemblée générale annuelle	L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : **2h00** L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de **10:00 à 12:00 et de 14 :00 à 20:00 du mardi au vendredi et de 10:00 à 12:00 le samedi.**

2.2. Prestations optionnelles pouvant être incluses dans le forfait sur décision des parties

Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)	~~-la préparation, convocation et tenue de « ... » assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures : Non~~
Réunions avec le conseil syndical	-l'organisation de 1 réunion de contrôle des comptes avec le conseil syndical d'une durée de « 2 » heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 18 heures : **Oui**

(1) Autres que celles à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations, qui sont mentionnées au point

Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés au prorata du temps passé :

- **150,00 €/ heure hors taxes, soit 180,00 €/ heure toutes taxes comprises**

3. PRESTATIONS PARTICULIERES NON COMPRISES DANS LE FORFAIT

La rémunération du syndic pour chaque prestation particulière pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire s'effectue, pour chacune de ces prestations :

- **150,00 €/ heure hors taxes, soit 180,00 €/ heure toutes taxes comprises**

3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

	Au forfait	Au temps passé
Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de 2 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 heure(s) à 20 heure(s). *Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 100 % du coût horaire TTC prévu au point 3*	50,00€ HT soit 60,00€ TTC par copropriétaire	☐
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de x heure(s).		☒
Organisation d'une visite supplémentaire de la copropriété		☒

3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé
Déplacement sur les lieux	☒
Prise de mesures conservatoires	☒
Assistance aux mesures d'expertise	☒
Suivi du dossier auprès de l'assureur	☒

Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 100 % du coût horaire TTC prévu au point 3

3.3. Prestations liées aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement)

	Tarif total forfaitaire proposé
Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandé avec accusé de réception	☒ 50,00€ HT soit 60,00€ TTC
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice, ou à l'assureur protection juridique	☒ 625,00€ HT soit 750,00€ TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat	☒ 100,00€ HT / mois soit 120,00€ TTC

4. TARIFICATION PRATIQUEE POUR LES PRINCIPALES PRESTATIONS IMPUTABLES AU SEUL COPROPRIETAIRE CONCERNE

- Frais de recouvrement

Mise en demeure par lettre recommandée avec AR : **48,00 € TTC**

Relance après mise en demeure : **72,00 € TTC**

- Frais et honoraires liés aux mutations

Etablissement de l'état daté : **380,00 € TTC**

Opposition sur mutation : **180,00 € TTC**

- Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations

Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires : **60,00€ TTC par copropriétaire convoqué + Tenue AG facturée au Tarif Horaire défini au §7.2.1**

Généré le: 19/10/2026 - 09:55:46

Accusé de réception

Expéditeur : 103623.dubossonsophie@avocat-conseil.fr

Destinataires : ccivte.tgi-thonon-les-bains@justice.fr

Reçu le : 19/10/2026 à 09:55

Objet : Adjudication [26/00030] 18-12-2026 <COMP> Communication de pièces

Taille : 8 Mo
Numéro RG : 26/00030

Parties :

©AVOVENTES.FR

Accusé de réception du message :

Objet : Adjudication [26/00030] 18-12-2026 Communication de pièces

Envoyé le : 19/10/2026 à 09:55

Le message a été délivré à : ccivte.tgi-thonon-les-bains@justice.fr

Le : 19/10/2026 à 09:55

Pièces jointes :
DIRE D'ANNEXION AU CCV AVEC PV D'AG ET CONTRAT DE SYNDIC_Copie.pdf

Accusé de réception

Expéditeur : 103623.dubossonsophie@avocat-conseil.fr

Copie à : 042320 AVOVENTES@avocat-conseil.fr

Reçu le : 19/10/2026 à 09:54

Objet : Adjudication [26/00030] 18-12-2026 <COMP> Communication de pièces

Taille : 8 Mo
Numéro RG : 26/00030

Parties :

©AVOVENTES.FR

Accusé de réception du message :

Objet : Adjudication [26/00030] 18-12-2026 Communication de pièces

Envoyé le : 19/10/2026 à 09:54

Le message a été délivré à : 042320 AVOVENTES@avocat-conseil.fr

Le : 19/10/2026 à 09:54

Pièces jointes :
DIRE D'ANNEXION AU CCV AVEC PV D'AG ET CONTRAT DE SYNDIC_Copie.pdf