

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE THONON LES BAINS**

***Juge de l'Exécution statuant en matière de saisies immobilières***

**Audience d'adjudication du 21 février 2025 à 15 heures**

**RG N° 24/00079**

**Créancier poursuivant : SDC LES CHALETS DE MORZINE (AGENCE OLIVIER)**

**Débitrice saisie :**

**DIRE**

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ ET LE 12 FEVRIER

Au Greffe du Tribunal Judiciaire de THONON LES BAINS,

A COMPARU la SCP PIANTA & ASSOCIES, Avocats au Barreau de THONON LES BAINS (Maître Laurence ROUGET), constituée pour :

**Le Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble LES CHALETS DE MORZINE**, sis 1481 route des Grandes Alpes à 74110 MORZINE, représenté par son Syndic en exercice, la SARL AGENCE OLIVIER, inscrite au RCS de THONON LES BAINS sous le N° 788 863 546, dont le siège social se trouve 27 place de l'Office du Tourisme à 74110 MORZINE, prise en son agence située 172 route du Front de Neige à 74260 LES GETS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié ès qualités audit siège ;

Laquelle entend compléter le cahier des conditions de vente déposé au Greffe le 29 juillet 2024 des observations suivantes :

Il résulte du procès-verbal de visite de la SELARL JURIS OFFICE du 11 février 2025 que le bien saisi serait désormais occupé par un nouveau locataire, sans toutefois que le bail n'ait été communiqué à l'huissier.

L'adjudicataire devra donc faire son affaire personnelle de cette occupation.

.../...

Il est au surplus annexé au présent dire les pièces suivantes :

- procès-verbal de l'assemblée générale de la Copropriété LES CHALETS DE MORZINE du 18 mars 2023 ;
- procès-verbal de l'assemblée générale de la Copropriété LES CHALETS DE MORZINE du 16 mars 2024.

SOUS TOUTES RESERVES.

**PIANTA & ASSOCIÉS**  
**AVOCATS**

Société Civile Professionnelle  
4 place de l'Hôtel de Ville

74293 THONON LES BAINS

Tél. 04 50 28 00 22 - Fax 04 50 28 08 95

Pièces jointes :

- procès-verbal de visite des lieux de la SELARL JURIS OFFICE du 11 février 2025 ;
- procès-verbal de l'assemblée générale de la Copropriété LES CHALETS DE MORZINE du 18 mars 2023 ;
- procès-verbal de l'assemblée générale de la Copropriété LES CHALETS DE MORZINE du 16 mars 2024.



Annabelle GRAFFARD  
Franck RIEGERT  
Florian VOISIN  
SELARL JURIS OFFICE  
Huissiers de Justice

OFFICE THONON  
28 rue Vallon  
74205 THONON LES BAINS

OFFICE ANNECY  
15 avenue du Pré Félin  
Parc des Glaisins  
74940 ANNECY  
☎ 04.50.26.32.31

[juris.office@huissier-justice.fr](mailto:juris.office@huissier-justice.fr)

Paiement CB sécurisé en ligne :

[www.juris-office.fr](http://www.juris-office.fr)

Par virement :

IBAN ANNECY  
FR76 3810 6008 1096 3557 8603 621  
AGRIFRPP881  
IBAN THONON  
FR76 3680 7000 3531 7491 8776 259  
CCBFPP9GRE

## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE EXPEDITION



## PROCES VERBAL DE VISITE DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ et le ONZE FEVRIER

### A LA DEMANDE DE

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LES CHALETS DE MORZINE sis 1481 route des Grandes Alpes 74110 MORZINE, représenté par son syndic en exercice la SARL AGENCE OLIVIER inscrite au RCS de THONON LES BAINS sous le n° 788 863 546 dont le siège social se trouve 27 place de l'Office de Tourisme à 74110 MORZINE, prise en son agence située 172 route du Front de Neige à 74260 LES GETS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

Élisant domicile en mon étude,

Ayant pour avocat constitué Maître , avocat au barreau de demeurant à , laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet.

Nous, SELARL JURIS OFFICE, Annabelle GRAFFARD - Franck RIEGERT - Florian VOISIN, Huissiers de Justice Associés, titulaire d'un Office dont le siège social est situé 28 rue Vallon 74200 THONON LES BAINS, et d'un Office situé 15 avenue du Pré Félin, Parc des Glaisins 74940 ANNECY, par l'un d'eux soussigné,

Certifie avoir fait visiter le bien sis commune de :

Dans un ensemble immobilier dénommé « LES CHALETS DE MORZINE » situé 1481 route des Grandes Alpes 74110 MORZINE, dans le bâtiment « JHOMARONS » :

- Lot n°310, une cave portant le n° 10,
- Lot n°339, un appartement au 1<sup>er</sup> étage,
- Lot n°610, un emplacement de stationnement extérieur couvert pour voiture portant le n° 10

Appartenant à

La convocation d'un serrurier et de la police municipale aura été nécessaire en raison de la présence de l'absence de confirmation de la présence de la propriétaire le jour de la visite pour ouvrir le studio. Par ailleurs, arrivé sur place, nous avons constaté la présence d'un nouveau locataire dans le studio. Après discussion ce dernier a consenti à nous laisser procéder à la visite des lieux.

Là étant, **22 personnes sont venues visiter le bien pendant l'heure de visite prévue le 10.02.2025 de 15h00 à 16h00.**

Dont procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Franck RIEGERT

SELARL JURIS OFFICE  
Huissiers de Justice  
F.RIEGERT et F.VOISIN  
28 Rue Vallon - CS 90203  
74200 THONON-LES-BAINS  
Tél : 04 50 26 32 31  
Fax : 04 50 71 58 20  
Iban Compte Affecté  
FR76 16807000353174918776 259  
www.huissier-thonon.com

## PV DE VISITE DES LIEUX

L'An DEUX MILLE VINGT CINQ le ONZE FEVRIER

### À LA DEMANDE DE :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LES CHALETS DE MORZINE sis 1481 route des Grandes Alpes 74110 MORZINE, représenté par son syndic en exercice la SARL AGENCE OLIVIER inscrite au RCS de THONON LES BAINS sous le n° 788 863 546 dont le siège social se trouve 27 place de l'Office de Tourisme à 74110 MORZINE, prise en son agence située 172 route du Front de Neige à 74260 LES GETS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

### AGISSANT CONTRE :

© AVOVENTES.FR

La copie du présent acte comporte 2 feuilles.

Franck RIEGERT



## ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

### COUT ACTE

EMOLUMENT ART. R444-3	290,00
D.E.P.	
Art.A444.15	
VACATION	
TRANSPORT	9,40
H.T.	299,40
TVA 20,00%	59,88
TAXE FORFAITAIRE Art. 302 bis Y CGI	
FRAIS POSTAUX	
DEBOURS	
T.T.C.	359,28



Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

# LES CHALETS DE MORZINE

1481, Route des Grandes Alpes  
74110 MORZINE

Les copropriétaires de l'immeuble **LES CHALETS DE MORZINE**, sis 1481, Route des Grandes Alpes - 74110 MORZINE, se sont réunis en Assemblée Générale le

**Samedi 18 Mars 2023 à 15 heures**

A L'IMMEUBLE MORZINE 1000,  
1559B ROUTE DE LA PLAGNE,  
74110 MORZINE

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater

**PRESENTS : 33** copropriétaires représentant **3115 sur 10000** tantièmes, soit :

Dont :

**Sur place: 20** copropriétaires représentant **1844 sur 10000** tantièmes, soit :

**Votants par correspondance : 13** copropriétaires représentant **1271 sur 10000** tantièmes, soit :

**REPRESENTES : 12** copropriétaires représentant **1110 sur 10000** tantièmes, soit :

**ABSENTS : 63** copropriétaires représentant **5775 sur 10000** tantièmes, soit :

## Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 43 votants soit 4050 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- Se sont abstenus : 2 votants soit 175 tantièmes.

La résolution est adoptée (4050/4050 en voix). (Article 24)

## Point 02 : Election du scrutateur

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutatrice

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 42 votants soit 3944 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- Se sont abstenus : 3 votants soit 281 tantièmes.

La résolution est adoptée (3944/3944 en voix). (Article 24)

## Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance l'agence OLIVIER.

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 42 votants soit 3944 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- Se sont abstenus : 3 votants soit 281 tantièmes.

La résolution est adoptée (3944/3944 en voix). (Article 24)

## Point 04 : Rapport du Conseil Syndical et du Syndic

Rapport du conseil syndical par

Il est rappelé à chaque copropriétaire d'entretenir sa porte d'entrée.

Il est une nouvelle fois rappelé que les encombrants doivent être amenés à la déchetterie.

Mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale la fermeture du local poubelle.

Il sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale l'éclairage de l'ensemble des parkings (couverts et non couverts).

Demander un devis pour la réfection du panneau à l'entrée de la copropriété.

Il sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale la constitution de provisions spéciales pour travaux futurs au bâtiment le Nant.

Mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale le changement des boîtes aux lettres.

**Pas de vote pour cette résolution.** (Sans vote)

## Point 05 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 30/11/2022

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/12/2021 au 30/11/2022 et de la situation financière au 30/11/2022 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 98 549.63 €.

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 42 votants soit 3930 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- Se sont abstenus : 3 votants soit 295 tantièmes.

La résolution est adoptée (3930/3930 en voix). (Article 24)

**Point 06 : Quitus au syndic pour sa gestion du 01/12/2021 au 30/11/2022**

Le copropriétaire n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

L'Assemblée Générale des copropriétaires donne quitus à l'Agence OLIVIER pour sa gestion au cours de l'exercice du 01/12/2021 au 30/11/2022.

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 41 votants soit 3849 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- Se sont abstenus : 3 votants soit 295 tantièmes.

La résolution est adoptée (3849/3849 en voix). (Article 24)

**Point 07 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/12/2023 au 30/11/2024 d'un montant de 106680.00 €**

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice du 01/12/2023 au 30/11/2024 est arrêté à la somme de 106 680 €.

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 41 votants soit 3859 tantièmes.
- A voté 'Contre' : 1 votant soit 95 tantièmes.

RAMIREZ(95).

- Se sont abstenus : 3 votants soit 271 tantièmes.

La résolution est adoptée (3859/3954 en voix). (Article 24)

**Point 08 : Approbation du budget prévisionnel loi ALUR de 5 % du budget prévisionnel. Le budget ALUR s'ajoutera au budget voté précédemment. Le budget global voté est de 106680.00 € + 5% .**

5 % du budget prévisionnel 2024 votés en fonds travaux loi ALUR.

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 41 votants soit 3837 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- Se sont abstenus : 4 votants soit 388 tantièmes.

La résolution est adoptée (3837/3837 en voix). (Article 24)

**Point 09 : Désignation à nouveau du syndic selon les modalités du contrat joint du syndic**

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic l'Agence OLIVIER représenté par Le syndic est nommé jusqu'à la prochaine assemblée générale qui se tiendra le 16 mars 2024 à 15 heures.

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 43 votants soit 4030 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- Se sont abstenus : 2 votants soit 195 tantièmes.

La résolution est adoptée en second vote à la majorité de l'article 24 (4030/4030 en voix).

**Point 10 : Election du Conseil Syndical**

Sont élus membres du conseil syndical pour une durée de trois ans

Président (Le Nant).

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 42 votants soit 3944 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **Se sont abstenus :** 3 votants soit 281 tantièmes.

**La résolution est adoptée en second vote à la majorité de l'article 24 (3944/3944 en voix).**

**Point 11 : Constitution de provisions spéciales pour travaux futurs**

L'assemblée générale décide de constituer une provision spéciale d'un montant de 50 000 € destinée à financer les futurs travaux de réfection de la toiture du bâtiment Jhomarons.

Appels de fonds comme suit : 1/3 le 01/06/2023, 1/3 le 01/09/2023, 1/3 le 01/12/2023.

Date d'exigibilité : 18/03/2023.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 10 votants soit 338 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** 1 votant soit 32 tantièmes.
- **Se sont abstenus :** 2 votants soit 64 tantièmes.

**La résolution est adoptée en second vote à la majorité de l'article 24 (338/338 en voix).**

**Point 12 : Choix de l'économiste MILLET pour l'étude de la réfection de la toiture**

Le copropriétaire n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

L'assemblée générale approuve la mission de maîtrise d'oeuvre concernant la future réfection de la toiture du bâtiment Jhomarons selon devis d'un montant de 2.860 €.

Date d'exigibilité : 18/03/2023.

Financement par l'avance pour travaux futurs Jhomarons.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 9 votants soit 309 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **Se sont abstenus :** 3 votants soit 96 tantièmes.

**La résolution est adoptée (309/309 en voix). (Article 24)**

**Point 13 : Autorisation de mise en place de store banne à titre individuel**

Les copropriétaires n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

L'assemblée générale autorise les copropriétaires qui le souhaitent à faire poser un store banne sur leur balcon.

Mandat est donné au conseil syndical pour le choix du store (modèle, coloris, dimensions). Le modèle retenu deviendra référence pour tout store posé ultérieurement.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 32 votants soit 3027 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 6 votants soit 539 tantièmes.
- **Se sont abstenus :** 5 votants soit 492 tantièmes.

**La résolution est adoptée en second vote à la majorité de l'article 24 (3027/3027 en voix).**

**Point 14 : Ravalement du bâtiment Chosal**

Compte tenu des prochaines obligations en matière d'isolation extérieure, les copropriétaires décident de surseoir à cette résolution.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 3 votants soit 149 tantièmes.

- Ont voté 'Contre' : 5 votants soit 214 tantièmes.
- S'est abstenu : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (149/363 en voix). (Article 24)**

### Point 15 : Ravalement du bâtiment Ambrune

Compte tenu des prochaines obligations en matière d'isolation extérieure, les copropriétaires décident de surseoir à cette résolution.

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 198 tantièmes.
- Ont voté 'Contre' : 9 votants soit 315 tantièmes.
- S'est abstenu : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (198/513 en voix). (Article 24)**

### Point 16 : Ravalement du bâtiment Jhomarons

Compte tenu des prochaines obligations en matière d'isolation extérieure, les copropriétaires décident de surseoir à cette résolution.

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 2 votants soit 66 tantièmes.
- Ont voté 'Contre' : 11 votants soit 368 tantièmes.
- S'est abstenu : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (66/434 en voix). (Article 24)**

### Point 17 : Ravalement du bâtiment Le Nant

Compte tenu des prochaines obligations en matière d'isolation extérieure, les copropriétaires décident de surseoir à cette résolution.

**Résultat du vote :**

- A voté 'Pour' : 1 votant soit 32 tantièmes.  
VISENTIN Bertrand(32).
- Ont voté 'Contre' : 9 votants soit 336 tantièmes.
- S'est abstenu : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (32/368 en voix). (Article 24)**

**L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le Président lève la séance.**

**Il est 17:30**

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le Président, la scrutatrice et le Secrétaire de séance.

**Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :**

*« 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 mentionné au deuxième alinéa du présent article. »*

*« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal 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. »*

**Code de procédure civile - art. 32.1:**

*« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés. »*

Fait à Morzine, Salle Morzine 1000, le 18/03/2023

Président : CAVOVENTES.FR

Scrutatrice : CAVOVENTES.FR

Secrétaire : Agence OLIVIER

## Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

# LES CHALETS DE MORZINE

1481 route des Grandes Alpes  
74110 MORZINE

Les copropriétaires de l'immeuble **LES CHALETS DE MORZINE**, sis 1481 route des Grandes Alpes - 74110 MORZINE, se sont réunis en Assemblée Générale le

**Samedi 16 Mars 2024 à 15 heures**

A L'IMMEUBLE MORZINE 1000,  
1559B ROUTE DE LA PLAGNE,  
74110 MORZINE

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater

**PRESENTS** : 39 copropriétaires représentant **3670 sur 10000** tantièmes, soit :

Dont :

**Sur place**: 26 copropriétaires représentant **2372 sur 10000** tantièmes, soit :

**Votants par correspondance** : 13 copropriétaires représentant **1298 sur 10000** tantièmes, soit :

**REPRESENTES** : 7 copropriétaires représentant **682 sur 10000** tantièmes, soit :

**ABSENTS** : 62 copropriétaires représentant **5648 sur 10000** tantièmes, soit :

## Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 45 votants soit 4266 tantièmes.

- A voté 'Contre' : néant.

- S'est abstenu : 1 votant soit 86 tantièmes.

La résolution est adoptée (4266/4266 en voix). (Article 24)

## Point 02 : Election du scrutateur

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutatrice

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 45 votants soit 4266 tantièmes.

- A voté 'Contre' : néant.

- S'est abstenu : 1 votant soit 86 tantièmes.

La résolution est adoptée (4266/4266 en voix). (Article 24)

## Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance l'agence OLIVIER.

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 45 votants soit 4266 tantièmes.

- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 86 tantièmes.

**La résolution est adoptée (4266/4266 en voix).** (Article 24)

#### Point 04 : Rapport du Conseil Syndical et du Syndic

Rapport du conseil syndical par

Mettre en concurrence la société de ménage sur les mêmes bases que le contrat actuel.

Il est recommandé aux copropriétaires de laisser la clé de leur appartement au syndic.

Demander un devis pour le démoussage des toits des parkings.

Il est demandé aux copropriétaires d'envoyer l'attestation d'assurance de leur appartement au syndic.

Il est demandé aux copropriétaires et à leurs locataires de ne pas laisser les enfants jouer au ballon devant les appartements et sur les parkings.

**Pas de vote pour cette résolution.** (Sans vote)

#### Point 05 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 30/11/2023

a contrôlé les comptes.

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance des comptes, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/12/2022 au 30/11/2023 et de la situation financière au 30/11/2023 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 96 639.37 € + 2.860 €.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 46 votants soit 4352 tantièmes.

- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (4352/4352 en voix).** (Article 24)

#### Point 06 : Quitus au syndic pour sa gestion du 01/12/2022 au 30/11/2023

L'Assemblée Générale des copropriétaires donne quitus à l'Agence OLIVIER pour sa gestion au cours de l'exercice du 01/12/2022 au 30/11/2023.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 46 votants soit 4352 tantièmes.

- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4352/4352 en voix). (Article 24)

### Point 07 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/12/2024 au 30/11/2025 d'un montant de 110420.00 €

Le copropriétaire (81) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice du 01/12/2024 au 30/11/2025 est arrêté à la somme de 110 420 €.

#### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 45 votants soit 4271 tantièmes.

- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4271/4271 en voix). (Article 24)

### Point 08 : Approbation du budget prévisionnel loi ALUR de 5 % du budget prévisionnel. Le budget ALUR s'ajoutera au budget voté précédemment. Le budget global voté est de 110420.00 € + 5% .

Le copropriétaire (81) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

5 % du budget prévisionnel 2025 votés en fonds travaux loi ALUR.

#### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 45 votants soit 4271 tantièmes.

- A voté 'Contre' : néant.

- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4271/4271 en voix). (Article 24)

### Point 09 : Désignation à nouveau du syndic selon les modalités du contrat joint du syndic

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 46 votants soit 4352 tantièmes.

- A voté 'Contre' : néant.

- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (4352/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

### +Point 09 :+ Désignation à nouveau du syndic selon les modalités du contrat joint du syndic

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic l'Agence OLIVIER représenté par Le syndic est nommé jusqu'à la prochaine assemblée générale qui se tiendra le 15 mars 2025 à 15 heures.

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 46 votants soit 4352 tantièmes.

- A voté 'Contre' : néant.

- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4352/4352 en voix). (Article 24)

### Point 10 : Saisie immobilière des lots 310, 339 et 610 appartenant à

Le copropriétaire (87) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Compte tenu de la carence de dans le paiement des sommes dues au syndicat des copropriétaires, l'assemblée générale, après avoir délibéré, habilite le syndic à engager la procédure de saisie immobilière de tout lot appartenant à cette débitrice et notamment les lots 310, 339 et 610 qu'elle possède au sein de la copropriété Les Chalets de Morzine et afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires qui s'élève à ce jour à la somme de 7.244,07€, à laquelle s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif. Pour ce faire, le syndic pourra solliciter des avocat et huissier de son choix toute mesure utile à la procédure de saisie, notamment obtenir toute condamnation utile ou complémentaire à l'encontre de pardevant quelque juridiction que ce soit.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 41 votants soit 3892 tantièmes.

- **A voté 'Contre' :** 1 votant soit 95 tantièmes.

- **Se sont abstenus :** 3 votants soit 278 tantièmes.

**La résolution est adoptée (3892/3987 en voix). (Article 24)**

**Point 11 : Mise à prix des lots saisis pour la somme de 20.000€**

Les copropriétaires (95) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

L'article L322-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution précise que le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant. Compte tenu du risque de rester adjudicataire d'office du bien saisi, l'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix à un montant suffisamment faible pour éviter tout risque à ce sujet et à un montant suffisamment attractif pour attirer un grand nombre d'enchérisseurs. La valeur du bien sera fonction de son état et de son occupation au jour de la vente, critères non maîtrisés à ce jour. L'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix à la somme de 20.000€ et prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire pour ce montant.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 40 votants soit 3789 tantièmes.

- **A voté 'Contre' :** néant.

- **Se sont abstenus :** 4 votants soit 381 tantièmes.

**La résolution est adoptée (3789/3789 en voix). (Article 24)**

**Point 12 : Fixation des sommes estimées définitivement perdues**

Les copropriétaires n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

Le syndic évalue et propose à l'assemblée générale, au regard du montant de la dette totale du copropriétaire, les sommes qui risquent de ne pas pouvoir être récupérées à l'issue de la procédure de recouvrement et qui doivent donc être estimées définitivement perdues. Le syndic rappelle que le syndicat des copropriétaires bénéficie d'un privilège spécial qui lui permet de recouvrer, par priorité sur le prix de vente, les deux dernières années et l'année en cours, les dommages et intérêts alloués par une juridiction ainsi que le remboursement des dépens. Pour les deux années antérieures supplémentaires de charges, le syndicat des copropriétaires est en concurrence avec le prêteur de deniers. Le reste des sommes peuvent être estimées comme définitivement perdues. Il s'agit notamment des dettes du 5ème exercice précédent, des frais de procédure et d'avocat passés, les frais de recouvrement liés au pré contentieux

(prestations facturées au titre du contrat de syndic, frais d'huissier et honoraires d'avocat). Après avoir entendu l'exposé du syndic, et après en avoir délibéré, l'assemblée générale fixe le montant des sommes estimées définitivement perdues à 2.500€.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 39 votants soit 3680 tantièmes.

- **A voté 'Contre' :** 1 votant soit 109 tantièmes.

- **Se sont abstenus :** 4 votants soit 381 tantièmes.

**La résolution est adoptée (3680/3789 en voix). (Article 24)**

**Point 13 : Fermeture du local poubelle**

Il est décidé de faire poser une poignée codée sur la porte du local et de condamner l'autre porte.  
Cet essai est réalisé pour un an.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 29 votants soit 2660 tantièmes.

- **Ont voté 'Contre' :** 16 votants soit 1596 tantièmes.

- **S'est abstenu :** 1 votant soit 96 tantièmes.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (2660/10000 en voix). (Article 25)**

**Point 14 : Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) incluant un Diagnostic de Performance Energétique Collectif (DPE) selon proposition PLENETUDE jointe (bâtiment Chosal)**

Les copropriétaires présents, après en avoir largement débattu, décident de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

**Résultat du vote :**

- **A voté 'Pour' :** 1 votant soit 40 tantièmes.

- **Ont voté 'Contre' :** 6 votants soit 277 tantièmes.

- **S'est abstenu :** néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (40/317 en voix). (Article 24)**

**S'est opposé :** 1 votant soit 40 tantièmes.

**Point 15 : Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) incluant un Diagnostic de Performance Energétique Collectif (DPE) selon proposition PLENETUDE jointe (bâtiment Ambrune)**

Les copropriétaires présents, après en avoir largement débattu, décident de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 6 votants soit 254 tantièmes.

- Ont voté 'Contre' : 8 votants soit 271 tantièmes.

- S'est abstenu : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (254/525 en voix). (Article 24)**

**Point 16 : Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) incluant un Diagnostic de Performance Energétique Collectif (DPE) selon proposition PLENETUDE jointe (bâtiment Jhomarons)**

Les copropriétaires présents, après en avoir largement débattu, décident de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 3 votants soit 95 tantièmes.

- Ont voté 'Contre' : 9 votants soit 319 tantièmes.

- S'est abstenu : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (95/414 en voix). (Article 24)**

**Point 17 : Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) incluant un Diagnostic de Performance Energétique Collectif (DPE) selon proposition PLENETUDE jointe (bâtiment Le Nant)**

Les copropriétaires présents, après en avoir largement débattu, décident de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

**Résultat du vote :**

- A voté 'Pour' : 1 votant soit 32 tantièmes.

- Ont voté 'Contre' : 11 votants soit 399 tantièmes.

- S'est abstenu : 1 votant soit 37 tantièmes.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (32/431 en voix). (Article 24)**

**Point 18 : Réfection de la toiture du bâtiment Jhomarons**

L'assemblée générale décide de faire procéder à la réfection de la toiture du bâtiment Jhomarons selon devis entreprise POLLIEN d'un montant de 246.609,09 € auquel il convient de rajouter le montant des honoraires du maître d'oeuvre pour le suivi de chantier d'un montant de 10.065 € ainsi que le montant de la prime de l'assurance dommages-ouvrage (5.357,49 € tarif 2024), soit un total de 262.031,58 €. Il sera déduit le montant de l'avance pour travaux futurs déjà constituée (197 140 €).

Travaux en 2025.

Date d'exigibilité : 16 mars 2024.

Financement par 5 appels de fonds : 1/5 le 1<sup>er</sup> juin 2024 ; 1/5 le 1<sup>er</sup> septembre 2024 ; 1/5 le 1<sup>er</sup> décembre 2024 ; 1/5 le 1<sup>er</sup> mars 2025 ; 1/5 le 1<sup>er</sup> juin 2025.

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 12 votants soit 414 tantièmes.

- A voté 'Contre' : néant.

- S'est abstenu : néant.

**La résolution est adoptée (414/414 en voix).** (Article 24)

**Point 19 : Autorisation à donner aux copropriétaires d'agrandir leur velux à l'occasion de la réfection de la toiture**

Les copropriétaires

correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

n'ayant pas pris part au vote par

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 42 votants soit 3919 tantièmes.

- A voté 'Contre' : 1 votant soit 107 tantièmes.

- S'est abstenu : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (3919/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat.** (Article 25)

**+Point 19 :+ Autorisation à donner aux copropriétaires d'agrandir leur velux à l'occasion de la réfection de la toiture**

Les copropriétaires

correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

n'ayant pas pris part au vote par

L'assemblée générale autorise les copropriétaires qui le souhaitent à agrandir leur velux aux dimensions suivantes : 78 x 98.

Les copropriétaires devront obtenir l'accord des services d'urbanisme de la Mairie de Morzine.

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 42 votants soit 3919 tantièmes.

- **A voté 'Contre' :** 1 votant soit 107 tantièmes.

- **S'est abstenu :** néant.

**La résolution est adoptée (3919/4026 en voix). (Article 24)**

## Point 20 : Constitution de provisions spéciales pour travaux futurs

Ce point sera porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale avec le calcul de la quote-part de chacun.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 5 votants soit 192 tantièmes.

- **Ont voté 'Contre' :** 7 votants soit 244 tantièmes.

- **S'est abstenu :** 1 votant soit 32 tantièmes.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (192/436 en voix). (Article 24)**

## Point 21 : Remplacement du panneau d'identification de la résidence

L'assemblée générale décide de remplacer le panneau d'identification de la résidence selon devis entreprise CAP BOIS d'un montant de 2.059,20 €.

Financement par le fonds travaux loi ALUR.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 39 votants soit 3685 tantièmes.

- **Ont voté 'Contre' :** 7 votants soit 667 tantièmes.

- **S'est abstenu :** néant.

**La résolution est adoptée (3685/4352 en voix). (Article 24)**

## Point 22 : Remplacement des boîtes aux lettres du bâtiment Chosal

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 2 votants soit 86 tantièmes.

- **Ont voté 'Contre' :** 5 votants soit 231 tantièmes.

- **S'est abstenu :** néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (86/317 en voix). (Article 24)**

### Point 23 : Remplacement des boîtes aux lettres du bâtiment Ambrune

**Résultat du vote :**

- A voté 'Pour' : néant.
- Ont voté 'Contre' : 14 votants soit 525 tantièmes.

- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/525 en voix). (Article 24)

### Point 24 : Remplacement des boîtes aux lettres du bâtiment Jhomarons

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 134 tantièmes.

- Ont voté 'Contre' : 8 votants soit 280 tantièmes.

- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (134/414 en voix). (Article 24)

### Point 25 : Remplacement des boîtes aux lettres du bâtiment Le Nant

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 2 votants soit 83 tantièmes.

- Ont voté 'Contre' : 11 votants soit 385 tantièmes.

- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (83/468 en voix). (Article 24)

### Point 26 : Remplacement du luminaire à l'entrée et de deux réglettes éclairant l'extérieur

L'assemblée générale décide de faire remplacer le luminaire à l'entrée et deux réglettes (en place sur les poteaux extérieurs des parkings couverts) éclairant l'extérieur selon devis entreprise LABEVIERE d'un montant de 2.530,23 €. Financement par le fonds travaux loi ALUR.

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 40 votants soit 3781 tantièmes.

- Ont voté 'Contre' : 4 votants soit 384 tantièmes.

- **Se sont abstenus** : 2 votants soit 187 tantièmes.

**La résolution est adoptée (3781/4165 en voix).** (Article 24)

## Point 27 : Remplacement des hublots des parkings couverts (charges parkings couverts)

L'assemblée générale décide de remplacer les hublots des parkings couverts selon devis entreprise LABEVIERE d'un montant de 5.988,80 €.

Date d'exigibilité : 16 mars 2024.

Financement par un appel de fonds le 1<sup>er</sup> juin 2024.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 17 votants soit 17 tantièmes.

© AVOVENTES.FR

- **Ont voté 'Contre'** : 7 votants soit 7 tantièmes.

- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (17/24 en voix).** (Article 24)

**L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le Président lève la séance. Il est 18 heures.**

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le Président, la scrutatrice et le Secrétaire de séance.

**Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :**

« 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 mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal 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. »

**Code de procédure civile - art. 32.1:**

« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés. »

Fait à Morzine, salle Morzine 1000, le 16/03/2024

Président : © AVOVENTES.FR

Scrutatrice : © AVOVENTES.FR

Secrétaire : Agence OLIVIER