

PROCES VERBAL

**Syndicat des copropriétaires de la résidence JARDINS DE à JARDINS
DE BONNATRAIT (Les) - 29,61,97 route des Jardins de Bonnatrait
SCIEZ SUR LEMAN (74140)**

Assemblée générale du 20 juin 2024

Le **20 juin 2024**, à 18:00, les copropriétaires de la résidence sis JARDINS DE à SCIEZ SUR LEMAN (74140) se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire Salle des oiseaux - Mairie de SCIEZ
74140 SCIEZ-SUR-LEMAN, sur convocation du Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception ou retrait contre émargement.

En entrant en séance, chaque copropriétaire a signé la feuille de présence tant en son nom qu'aux noms des personnes lui ayant donné pouvoir de les représenter.

Le Syndic attire l'attention des copropriétaires qu'il y a 25 copropriétaires présents physiquement, ou à distance, ou représentés ou votants par correspondance totalisant ensemble les 6833/10000 tantièmes du syndicat des copropriétaires.

© AVOVENTES.FR

Étaient présents à distance :

© AVOVENTES.FR

Copropriétaire(s) arrivé(s) au cours de l'assemblée : Néant

Copropriétaire(s) parti(s) au cours de l'assemblée : Néant

Résolution N° 1 : Election du Président de séance

L'assemblée générale, conformément à l'article 16 du décret du 17 mars 1967, élit Président de la présente assemblée générale

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6658

Contre : 0

Abstention : 175

La résolution est **ACCEPTÉE** par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : 5/10000),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 2 : Election du bureau

L'assemblée générale, conformément à l'article 15 du décret du 17 mars 1967, nomme scrutateurs

Le syndic assure le secrétariat de séance

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6658

Contre : 0

Abstention : 175

La résolution est **ACCEPTÉE** par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : 10000),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 3 : Rapport du Conseil Syndical sur l'exercice écoulé

Mr Meregnani, en tant que Président de séance prend la parole.

Son compte-rendu est joint au Procès-verbal.

La résolution est **EXCLUE DU VOTE**

Résolution N° 4 : Approbation des comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2023

Il est rappelé aux propriétaires qu'ils peuvent contrôler les comptes entre le moment où ils reçoivent la convocation à l'assemblée générale et la tenue de celle-ci, après avoir pris rendez vous auprès du Service Comptable.

Résolution :

L'assemblée générale approuve, dans leur intégralité et sans réserve, les comptes d'exploitation de l'exercice période allant du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023, tels qu'ils ont été adressés aux copropriétaires avec la convocation à l'assemblée générale.

La copropriété est débitrice de 2 608 €. Après vérification avec le service comptabilité, ce débit pourra être palier par la ligne "réserve" qu'à créer la copropriété.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6658

Contre : 0

Abstention : 175

La résolution est **ACCEPTÉE** par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus :

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 5 : Fixation du montant des marchés à partir duquel la consultation du CS est obligatoire

Les points 5,6,7 et 8 ont été votés l'année passée. Ils sont confirmés.

L'assemblée générale, conformément à l'article 21 de la loi du 10.07.1965 et à l'article 4 de la loi du 31.12.1985, décide que le CS devra être obligatoire consulté par le syndic pour tout marché dont le montant sera supérieur à 500 €

Cette résolution est valable pour la durée du mandat des conseillers syndicaux

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour : 6658

Contre : 0

Abstention : 175

La résolution est **ACCEPTÉE** par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : 0000),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 6 : Fixation du montant du marché jusqu'auquel le CS est décisionnaire

L'assemblée générale, conformément à l'article 21 de la loi du 10.07.1965 et à l'article 4 de la loi du 31.12.1985, décide que le CS a le pouvoir de décider par lui même de certaines dépenses dans le cadre de la gestion courante de la copropriété pour tout marché dont le montant maximum est fixé à 6 000 €

Cette résolution est valable pour la durée du mandat des conseillers syndicaux

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour : 6658

Contre : 0

Abstention : 175

La résolution est **ACCEPTÉE** par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : 0000),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 7 : Fixation du montant des marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

Les propriétaires décident que le syndic doit obligatoirement mettre en concurrence plusieurs entreprises à partir de 500 € et qu'il appartiendra aux conseillers syndicaux de se positionner sur les devis en fonction des délégations de pouvoir qui auront pu leur être données par les assemblées générales des copropriétaires.

Cette résolution est valable pour la durée du mandat des conseillers syndicaux.

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour : 6658

Contre : 0

Abstention : 175

La résolution est **ACCEPTÉE** par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : 0000),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 8 : Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété

L'assemblée générale, conformément à l'article 21 de la loi du 10.07.1965, décide, qu'outre les pouvoirs de contrôle donnés aux conseillers syndicaux, les propriétaires pourront consulter les documents comptables de l'exercice appelé à être approuvé, entre le moment où la convocation à l'AG est reçue et la tenue de l'assemblée générale, après avoir pris rendez vous avec le

Service Comptable.

Cette résolution est valable pour la durée du mandat du conseil syndical.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6658

Contre : 0

Abstention : 175

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus (5/10000),

Se sont opposés à la décision : **neant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 9 : Approbation du budget prévisionnel, charges courantes exercice civil 2025

Informations :

Depuis que les banques imposent des locations de matériel pour le traitement des chèques qui doit être effectué par nos soins, nous avons décidé de supprimer le paiement des charges par chèque.

Vous avez toujours la possibilité soit de payer par virement bancaire (le Rib du compte de la copropriété est toujours inscrit sur chaque appel de fonds en bas à gauche) ou de payer par prélèvement bancaire (envoyer au syndic la demande par mail avec votre Rib afin qu'un mandat SEPA vous soit adressé pour signature)

Résolution :

L'assemblée générale, après discussion, décide d'approuver le budget 2025 proposé à la somme de 57 000 € et décide que les appels de fonds seront adressés pour un paiement trimestriel au début de chaque trimestre comptable

Les paiements mensuels sont possibles mais uniquement par prélèvement effectué par le syndic après la signature du mandat "SEPA".

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6658

Contre : 0

Abstention : 175

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus (0),

Se sont opposés à la décision : **neant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 10 : Abondement compte sur livret travaux 2025

Décision :

Les propriétaires votent l'abondement du fonds de réserve travaux pour un montant de 10 000 €

Si possible, cette somme sera appelée en même temps que les charges courantes. Ce fonds de réserve pourra être utilisé à chaque fois que nécessaire pour des travaux, après que les conseillers syndicaux aient majoritairement donné leur accord.

Au sein de ce fond, créer une ligne réserve et une ligne ALUR. Pour la ligne ALUR, mettre 3 000 € des 10 000 €. Les 7 000 restant sont à imputer à la ligne réserve.

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour : 6658

Contre : 0

Abstention : 175

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : (0/10000),

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 11 : Digitalisation et valorisation des données techniques de votre résidence

Avec la loi Climat et Résilience de juillet 2021, les Copropriétés se voient dans l'obligation d'agir dans la lutte contre le dérèglement climatique et la suppression des passoires énergétiques.

L'Etat impose une rénovation du parc immobilier français passant par la réalisation de diagnostics techniques, audit, DPE,

carnet d'information du logement, projet de plan pluriannuel de travaux etc etc.
Cette obligation mais également toutes interventions futures sur les immeubles et toute disposition de vos biens (vente, location) passent désormais par le traitement d'un nombre croissant de données qu'il convient d'optimiser pour gagner en efficacité et lisibilité d'une part et pour limiter les coûts des actions à mener ou actualiser, d'autre part.

Cette valorisation des données techniques représente un enjeu majeur pour les copropriétaires.

Nous avons donc engagé, en collaboration avec la société GENIUS PARTNERS une démarche de digitalisation des informations de votre copropriété, en créant son jumeau digital (en mode SAAS), permettant :

- * de centraliser et d'actualiser sur une plateforme informatique, toutes les données techniques du bâtiment ;
- * une actualisation en temps réel de données par l'interaction des intervenants (syndic, propriétaires, fournisseurs, bureaux d'étude, experts...);
- * un suivi des consommations énergétiques ;
- * un partage des données (demandes de devis, actualisation de diagnostic, informations pour location/ vente ...) et une réelle exploitation de ces données numériques, contrairement aux données actuelles papiers ou informatiques.

Une tarification groupée à l'échelle de notre cabinet, nous permet de vous proposer la digitalisation pour un coût de 24,00 € TTC par lot principal et par année. Ce qui représente une remise commerciale de 42 % par rapport au prix public.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6658
Contre : 0
Abstention : 175

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : 0),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 1 : Renouvellement du projet de digitalisation et valorisation des données de votre résidence - année 2025

Résolution :

Les copropriétaires décident de voter la digitalisation des données de leur résidence en poursuivant l'actualisation de son jumeau digital tel qu'expliqué ci-dessus.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6658
Contre : 0
Abstention : 175

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : 0),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 2 : Financement de la digitalisation des données à travers GENIUS PARTNERS

La mise en place, mise à jour et l'exploitation des données sur la plateforme à un coût de 24 € TTC par lot principal et par année.

Le temps passé par le syndic de recherche pour alimenter en information technique la plateforme n'est pas facturé aux copropriétaires.

Résolution :

Les copropriétaires acceptent le coût de la digitalisation de leur résidence et donnent leur accord pour que ce montant soit intégré au budget des charges courantes.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6658
Contre : 175
Abstention : 0

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : 0 (000),

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 12 : Réalisation du DPE collectif, audit énergétique et Projet de plan pluriannuel de travaux

Vous trouverez joint à la convocation les différentes offres et conditions générales de vente pour la réalisation d'un DPE (Diagnostic de Performance Energétique) collectif pour votre résidence, pour l'audit énergétique ainsi que du Projet de Plan Pluriannuel de travaux (PPPT).

Au vu des précédentes résolutions, le syndic vous informe que pour votre résidence, l'obligation d'avoir réalisé ces deux documents est pour le 1er janvier 2026. L'audit énergétique est nécessaire pour obtenir les aides de l'état. Par ailleurs, le DPE sert de base à l'élaboration du PPPT et est donc un document indispensable. C'est pourquoi, l'appel d'offres a été lancé, par conséquent, vous trouverez le tableau comparatif des offres joint.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6658

Contre : 175

Abstention : 0

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : 5/10000),

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 1 : Décision de réaliser le DPE, l'audit et le PPPT

Résolution :

Les copropriétaires décident de faire réaliser le DPE, l'audit énergétique et le PPPT pour se conformer à la réglementation.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6658

Contre : 175

Abstention : 0

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : 0 (000),

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 2 : Choix de l'entreprise QUARDINA

L'entreprise QUARDINA propose un devis pour la réalisation du DPE à hauteur de 3 440,40 € TTC, ou audit énergétique à hauteur de 3 120 € et pour la réalisation du PPPT à hauteur de 5 400 € TTC, soit un total de 11 960,40 € TTC.

Résolution :

Les copropriétaires décident de choisir l'entreprise QUARDINA pour un montant de 11 960,40 € TTC pour la réalisation du DPE, de l'audit énergétique et du PPPT.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 674

Contre : 6159

Abstention : 0

La résolution est REFUSÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : 6159/10000), 6159/10000),

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 3 : Choix de l'entreprise ASCAUDIT

L'entreprise ASCAUDIT propose un devis pour la réalisation du DPE à hauteur de 2 340 € TTC, ou audit énergétique à hauteur de 6 090 € et pour la réalisation du PPPT à hauteur de 2 910 € TTC, soit un total de 11 340 € TTC.

Résolution :

Les copropriétaires décident de choisir l'entreprise ASCAUDIT pour un montant de 11 340€ TTC pour la réalisation du DPE, de l'audit énergétique et du PPPT.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6433

Contre : 400

Abstention : 0

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision :

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 4 : Financement

La réalisation du DPE collectif, de l'audit énergétique et du PPPT sera financée par le fonds travaux pour la totalité du devis.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6658

Contre : 175

Abstention : 0

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision :

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 13 : Mise en conformité du règlement de copropriété

La loi 3DS (Différence, Décentralisation, Deconcentration) du 21 février 2022 oblige les syndicats à porter à l'ordre du jour cette résolution qui consiste à remettre à jour les règlements de copropriété en indiquant l'existence des parties communes spéciales et des droits de jouissance exclusifs sur les parties communes.

Cette mise à jour est obligatoire et doit être portée à l'ordre du jour à chaque AG si les copropriétaires la refusent, jusqu'au moment où les copropriétaires l'accepteront....

Cette mise à jour demande qu'un organisme qualifié soit sollicité, et les cabinets de géomètres sont les plus compétents pour cela.

Résolution :

Les copropriétaires donnent pouvoir au conseil syndical de confier, après obtention de devis, ce travail afin qu'il puisse être présenté à la prochaine AG pour validation et publication par un notaire au bureau des hypothèques.

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour : 674

Contre : 6159

Abstention : 0

La résolution est REFUSÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision :

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 14 : Demande d'achat et d'installation d'un climatiseur sur sa terrasse

Ci-joint demande de l'achat et d'installation d'un climatiseur sur sa terrasse.

Il est rappelé qu'en plus de l'autorisation des copropriétaires, il est possible que l'accord des services de l'urbanisme de la Mairie de Sciez soit nécessaire pour l'installation d'une climatisation, ces deux autorisations étant cumulatives. Tous les frais générés par l'installation, son entretien, et les éventuelles réparations et changements qui pourraient en découler sont supportés intégralement par le propriétaire dudit logement. La copropriété n'aura jamais à être sollicitée à ce sujet.

Résolution:

Le syndic précise que le caisson de clim (réversible) sera uniquement fixé sur la terrasse et non en façade.

Il est rappelé que le règlement de copropriété interdit tout bruit sur les balcons.

Après avoir étudié le dossier joint à la convocation et poser les questions complémentaires au demandeur, les copropriétaires acceptent la demande de () aux conditions suivantes :

* acceptation de la mairie ;

* mise en place d'un coffrage pour couvrir le caisson ;

* avoir un chiffrage quant à la sonorité externe que produit l'installation (La famille I doit transmettre à M

l'ensemble des documents techniques utiles au calcul de la sonorité).

Il ne faut pas que les décibels dépassent en journée 35 décibels, et 30 décibels la nuit.

La famille doit présenter au syndic l'ensemble des preuves des conditions ci-dessus citées.

Le syndic précise bien que la demande concerne uniquement le lot de Mme NAVARRO (lot 039- Bat B).

Si toutes les conditions sont remplies, le coffret et le modèle de clim seront imposées aux autres propriétaires qui feront la demande de pose de climatisation en assemblée générale.

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour : 6283

Contre : 550

Abstention : 0

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision :

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 15 : Réfection des peintures autour de la porte de garage

Lors de la visite technique, le conseil syndical a constaté que la peinture sur la façade autour de la porte de garage est très abîmée.

Le syndic a demandé des devis; à ce jour, aucune entreprise n'a répondu favorablement, les travaux demandés étant trop peu importants.

Il est proposé que la demande de devis soit étendue à la rénovation de peinture autour de la porte garage, et au niveau de l'accès parking par les escaliers près des poubelles.

Il est proposé que les devis soient présentés pour la prochaine Assemblée générale de la résidence.

La résolution est EXCLUE DU VOTE

Résolution N° 16 : Choix de la couleur des stores

Suite à une demande d'un copropriétaire, pour l'installation de stores, nous avons constaté qu'il n'y avait pas d'unité au sein de la copropriété. Au bâtiment A, ils sont écrus, au bâtiment B, ils sont à rayures orange et marron.

La couleur/ RAL pour le bâtiment C n'a pas été communiquée au syndic. Si cette information n'est pas transmise au syndic, il est proposé aux copropriétaires de choisir une référence lors de l'assemblée générale.

Résolution :

Les copropriétaires présents précisent que leur store est rose saumon avec une couleur plus soutenue pour la rayure allant sur un marron.

Une photo sera envoyée au syndic.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6608

Contre : 0

Abstention : 225

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : (10000),

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(* Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 17 : Mise en place d'un bac composteur

Thonon Agglomération confirme que la mise en place d'un compost collectif (copropriété) est possible. Sa mise en place sera détaillée par Thonon Agglomération (collectivité en charge de ce sujet).

Le syndic informe qu'il faudra qu'il y ait deux référents qui s'occupent du compost. Ils devront suivre une formation dispensée par la collectivité.

Il est proposé que les copropriétaires se prononcent sur le principe d'avoir un compost collectif.

Pour information, l'obligation pèse sur les collectivités publiques de présenter une solution pour la mise en place d'un compost.

Les copropriétaires ont le droit de refuser.

Une rencontre sera organisée avec Thonon Agglomération et la poursuite du projet sera fait en concertation avec le Conseil Syndical et les résidents qui souhaiteront être référents.

Résolution :

Les copropriétaires acceptent le principe de mise en place d'un compost collectif.

La mise en place se fera conjointement entre Thonon Agglomération, le Syndic et le Conseil syndical.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 849

Contre : 5984

Abstention : 0

La résolution est REFUSEE par les personnes ayant pris part au vote.

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision

175/10000),

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(* Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 18 : Divers

Sur ce point sont évoquées les questions diverses pour lesquelles aucun vote ne peut intervenir.

Nous vous rappelons les règles de bien vivre ensemble:

* Merci de respecter les parties communes (pas de chaussures, meubles, poussettes....devant les portes), et les règles de bon voisinage, notamment en matière de bruit et de nuisances pour les propriétaires d'animaux domestiques.

Les déjections animales doivent être impérativement ramassées.

* Par ailleurs, il est interdit de mettre des canisses ou des filets excédant la hauteur des rambardes, tout comme les pots de fleurs ne peuvent être placés sur l'extérieur des balcons.

* Nous vous rappelons également qu'il faut entretenir vos jardins, et notamment les haies.

* Les lingettes, qui occasionnent des bouchons dans les canalisations, ne doivent pas être jetées dans les WC.

* Les locaux à vélo ne doivent pas servir d'entrepôt pour les encombrants. Ces derniers seront d'ailleurs débarassés la 1ère semaine de juillet.

* Les travaux dans les garages sont interdits.

* Bien respecter les limitations des emplacements de parking. Une voiture-tampon est toujours présente sur le parking extérieur.

- Information sur la suite de l'intervention de TECHEM pour changement compteurs: l'entreprise est intervenue une première fois pour remplacer les compteurs d'eau individuels. Lors de son intervention, le technicien a dû faire face à plusieurs fuites qui l'ont empêché de poursuivre son action. Au jour de la convocation, le syndic tente avec TECHEM d'organiser une nouvelle intervention.

- Information sur l'intervention de l'entreprise BARRAS ETANCHEITE, pour l'étanchéité sur 6 balcons : en 2023, il a été constaté que sur certains balcons (2 par bâtiment), que les dalles des balcons étaient fissurées. Cela implique une dégradation accélérée des peintures de sous-face de balcon. Ainsi, il a été entrepris en mai 2024, suite à l'accord des conseillers syndicaux, des travaux sur ces 6 balcons (reprise des fissures par une trame en résine étanche). Ces travaux sont à la charge de la copropriété car concernent les fondations (dalles). En revanche, pour les balcons concernés qui ont un revêtement type carrelage, le propriétaire prend à sa charge la dépose/ repose de son revêtement de balcon (pour la partie concernée par les travaux).

Il n'est permis de toucher le travail de l'entreprise BARRAS Etanchéité, travail qui est soumis à garantie décennale. Ce dernier ne s'est pourtant pas manifesté auprès du syndic et de l'entreprise quant à son intervention et a jugé les travaux mal fait. L'entreprise BARRAS Etanchéité doit revenir pour les finitions.

Le chargé de travaux du cabinet Grenèche a communiqué avec tous les propriétaires concernés à ce sujet.

- Suite au curage des colonnes de chute, notamment au bâtiment A, le prestataire nous a signalé la présence importante de racines dans le réseau horizontal (sous terre). Il faudra envisager très prochainement un chemisage ou un remplacement des colonnes de chute. Le syndic fait établir des devis.

- Information concernant les toitures : le prestataire qui entretenait vos toitures depuis 1 an et demi est malheureusement décédé. Le syndic a sollicité l'entreprise SAUVAGEOT pour reprendre le contrat d'entretien et un suivi pérenne de vos toitures.

- Mme et Mr Chevallier ont présenté une documentation concernant la pose de panneaux solaires sur les balcons. Les copropriétaires présents ne sont pas d'accord pour qu'un tel projet voit le jour au sein de leur résidence.

- Pour la prochaine assemblée générale : demander des devis pour la réfection des lignes du parking extérieur. Prévoir trois places motos près de l'emplacement des poubelles, et annuler le mot "moto" au sol près de l'entrée du bâtiment A.
- Le syndic doit commander le numéro de chaque bâtiment (correspondant au cadastre officiel), suite à la réponse de la mairie de Sciez qui ne prend pas en charge la demande.
- Ecrire à la voirie de Sciez qu'un pavé s'est désolidarisée de la chaussée, demander une intervention + vérification de la longueur allant jusqu'au bâtiment A.
- Un appel d'offre doit être fait pour changement de prestataire concernant l'entretien des espaces verts pour 2025.

La résolution est EXCLUE DU VOTE

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à 19 heures 58 minutes .

©AVOVENTES.FR

Rappel de la LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2, modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37

«Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défailants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. 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 judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.»

Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.

COMMENTAIRES :

- En vertu de l'article 22 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 : « Lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. »
- Préciser les réserves éventuellement formulées sur la régularité des décisions par les copropriétaires opposants.