

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 17/06/2021

Les copropriétaires de l'immeuble : S1030 SDC L'Arboisie, 483 Route du Gollet, 74120, MEGEVE se sont réunis par assemblée générale "connectée à distance" suite à la convocation que la SARL CGS-DG leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour :

- 1 - Election du bureau
- 2 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2020 (Art 24)
- 3 - Budget prévisionnel N+2 (Art 24)
- 4 - Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel (Art. 24)
- 5 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux (Art 25-1)
- 6 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux (Art 24)
- 7 - Autorisation à donner au Syndic de pouvoir procéder à la mise en place de la dématérialisation des assemblées générales pour la participation aux prochaines assemblées générales (Art 24)
- 8 - Souscription d'une police protection juridique copropriété (Art 24)
- 9 - Questions diverses (pas de vote)

Il a été dressé une feuille de présence qui tient compte des participations en Présentiel, à distance et en vote par correspondance qui atteste :

Etaient PRESENTS ET/OU REPRESENTES : 28 copropriétaires représentant 7742.0 / 10000.0 ièmes

Etaient ABSENTS : 19 copropriétaires représentant 2258.0 / 10000.0 ièmes

Copropriétaires absents non représentés à la clôture de la séance :

N

La séance a débuté à 09H01Mns49

1 - Election du bureau

Les textes prévoient que le bureau d'une Assemblée Générale tenue par correspondance ne soit constituée que d'un président. Il s'agit du président du conseil syndical ou à défaut, d'un membre du conseil syndical.

©AVOVENTES.FR

ssure la Présidence de séance.

Le Cabinet CGS Département Gestion en sa qualité de syndic assure le secrétariat de séance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	31,02%	1851.0 / 7322.0	18 / 26
Contre	0,00%	0.0 / 7322.0	0 / 26
Abstention	68,98%	5471.0 / 7322.0	8 / 26

Se sont exprimés : 27 / 27

Se sont abstenus :

©AVOVENTES.FR

Cette résolution est adoptée à la majorité.

2 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2020. (Art 24).

Les comptes présentés intègrent les comptes de l'exercice comptable précédent clôturés pour la bonne régularisation administrative comptable et financière du syndicat. Le syndic précise que le cas échéant, il sera possible de régulariser une opération comptable sur l'exercice comptable suivant, soumis à approbation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2020 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 115 122,79 € dont 40 082,92 € au titre des opérations courantes et de 75 039,87 € au titre des opérations exceptionnelles (cf. états en annexe).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Sont entrés et présents :

©AVOVENTES.FR

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	91,79%	6721.0 / 7322.0	25 / 27
Contre	0,00%	0.0 / 7322.0	0 / 27
Abstention	8,21%	601.0 / 7322.0	2 / 27

Se sont exprimés : 27 / 27

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Olivier Tadelak (398), Gamma Investissement (203)

Cette résolution est adoptée à la majorité.

3 - Budget prévisionnel N+2. (Art 24).

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 arrêté à la somme de 47 940,00 € et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Sont entrés et présents :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	94,56%	6924.0 / 7322.0	26 / 27
Contre	0,00%	0.0 / 7322.0	0 / 27
Abstention	5,44%	398.0 / 7322.0	1 / 27

Se sont exprimés : 27 / 27

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Cette résolution est adoptée à la majorité.

4 - Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel. (Art. 24).

Après examen et discussion, l'avance permanente de trésorerie sera maintenue à hauteur de 7 900,00 €, (maximum 1/6 du budget prévisionnel précédemment approuvé).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	89,43%	7344.0 / 7742.0	26 / 27
Contre	0,00%	0.0 / 7742.0	0 / 27
Abstention	10,57%	398.0 / 7742.0	1 / 27

Se sont exprimés : 28 / 28

Se sont abstenus : 0

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Olivier Tadelak (398)

Cette résolution est adoptée à la majorité.

5 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux. (Art 25-1).

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur. L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté à 5 % sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire. Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux, supérieure à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel à ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	73,44%	7344.0 / 10000.0	27 / 28
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 28
Abstention	3,98%	398.0 / 10000.0	1 / 28

Se sont exprimés : 28 / 28

Se sont abstenus : Olivier Tadelak (398)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Olivier Tadelak (398)

Cette résolution est adoptée à la majorité.

6 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux. (Art 24).

Cette résolution étant adoptée en 1^{ère} lecture est sans objet.

Cette résolution est non votée.

7 - Autorisation à donner au Syndic de pouvoir procéder à la mise en place de la dématérialisation des assemblées générales pour la participation aux prochaines assemblées générales. (Art 24).

En séance, le Conseil syndical indique qu'en regard des travaux de rénovation envisagés qui devraient être présentés à l'Assemblée générale en 2022, cette dernière se tiendra à la résidence.

L'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 permet la tenue des assemblées générales par des moyens complètement dématérialisés comme la visioconférence, en dehors de toute présence physique des copropriétaires, et sans qu'il soit nécessaire que l'assemblée générale ait décidé au préalable des modalités de sa mise en œuvre.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1er juin 2020, date à laquelle les autres dispositions relatives au vote par correspondance prévu par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété entreront en vigueur. Ce dispositif spécifique, d'abord applicable jusqu'au 31 janvier 2021, a été prolongé jusqu'au 1er avril 2021 par ordonnance n°2020-1400 du 18 novembre 2020.

Deux modes de réunions sont désormais réalisables à l'initiative du Syndic :

- L'assemblée générale « traditionnelle », en présentiel, dans un calendrier à définir avec le Conseil Syndical ; (il est toutefois précisé que selon les dispositions gouvernementales, les réunions privées ne sont pas autorisées).
- L'assemblée générale dématérialisée permettant aux copropriétaires de participer aux Assemblées à distance par les moyens et supports techniques proposés par le Syndic.

Toutefois, nos services estiment nécessaire de consulter le Conseil Syndical afin de définir le mode de réunion le plus adapté à votre syndicat en tenant compte de vos desideratas.

Le mode de consultation choisi par le syndic, en concertation avec le Conseil Syndical, s'opèrera sans préjudice de la possibilité pour les copropriétaires de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale au moyen du formulaire établi conformément au modèle fixé par l'arrêté du 2 juillet 2020 et joint à chaque convocation à l'assemblée générale.

Le syndic rappelle que les moyens techniques actuels relatifs à la convocation et à la tenue des assemblées générales dématérialisées doivent être conformes à la réglementation, c'est la raison pour laquelle la présente convocation de l'assemblée générale présente des « solutions cumulatives » permettant de répondre à la réglementation.

Après examen et discussion, l'assemblée générale autorise le syndic à mettre en place la dématérialisation pour la participation aux assemblées générales, sous réserve que le coût à la charge du syndicat ne dépasse pas la somme de :

- **150,00 € HT** correspondant à la « salle » pour la tenue de l'assemblée
- **6,00 € HT** par copropriétaire.

Les frais équivalents à la tenue de la convocation d'assemblée générale seront répartis en charges communes générales.

Les budgets prévisionnels en cours et à venir sont adaptés en conséquence.

Régularisation administrative : comme les dispositions actuelles le permettent (COVID-19 / Réunions privées non autorisées et/ou Recommandations Gouvernementales), l'assemblée valide le principe de la convocation de la présente assemblée générale sous ce format dématérialisé dans l'hypothèse où le syndicat y a eu recours.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	91,77%	7105.0 / 7742.0	26 / 28
Contre	3,09%	239.0 / 7742.0	1 / 28
Abstention	5,14%	398.0 / 7742.0	1 / 28

Se sont exprimés : 28 / 28

Se sont opposés à la décision :

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Cette résolution est adoptée à la majorité.

8 - Souscription d'une police protection juridique copropriété. (Art 24).

L'Assemblée Générale examine la proposition d'assurance reçue, dont le montant est calculé en fonction des mètres carrés indiqués sur le permis de construire joint à la présente convocation et choisit de :

- Souscrire une protection juridique "copropriété" (cf. en PJ) moyennant une prime **TTC de 1 275,00 €**, (somme intégrée aux budgets prévisionnels en cours et à venir).

L'assemblée déclare avoir pris connaissance des conditions de celle-ci et entérine cette décision.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	14,92%	1155.0 / 7742.0	8 / 28
Contre	76,85%	5950.0 / 7742.0	18 / 28
Abstention	8,23%	637.0 / 7742.0	2 / 28

Se sont exprimés : 28 / 28

Se sont opposés à la décision :

Cette résolution est rejetée à la majorité.

9 - Questions diverses, (pas de vote) .

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

*- Prévision date prochaine Assemblée : **lundi 20 juin 2022 à 10H00** à la résidence, (sauf imprévus).*

*- Prévision questions à débattre à la prochaine Assemblée : **NEANT.***

Présentation des travaux prévus par la Société d'Exploitation

*- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer : **NEANT.***

*- Remarques sur la tenue de l'immeuble : **NEANT.***

- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 10H13Mns46

©AVOVENTES.FR

Article 42 loi 10 juillet 1965 - Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 213

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

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la 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.