

SDC L'Arboisie
483 Route du Gollet
74120, MEGEVE

Procès-Verbal de L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 05/04/2022

Les copropriétaires de l'immeuble : SDC L'Arboisie se sont réunis en assemblée générale, à la suite de 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 de la présidence de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 2- Election au poste de scrutateur de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 3- Election au poste de secrétaire de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2021 - Article 24 (Majorité simple)
- 5- Budget prévisionnel N+2 - Article 24 (Majorité simple)
- 6- Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel - Article 24 (Majorité simple)
- 7- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Article 25 (Majorité absolue)
- 8 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 9- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Article 25 (Majorité absolue)
- 10- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Art 25.1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 11- Contrôle Technique Quinquennal (CTQ) : souscription d'un contrat CTQ périodique - Article 24 (Majorité simple)
- 12- Contrôle Technique Quinquennal (CTQ) : souscription d'un contrat CTQ périodique - Article 24 (Majorité simple)
- 13- Résolution informative : rapport moral du conseil syndical - pas de vote
- 14- Ratification de la prise en charge du remplacement du régulateur PH/Chlore piscine - Article 24 (Majorité simple)
- 15- Décision à prendre de procéder aux travaux de réfection boiserie de la résidence (cf. devis en PJ) - Article 25 (Majorité absolue)
- 16- Décision à prendre de procéder aux travaux de réfection boiserie de la résidence (cf. devis en PJ) - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 17- Décision à prendre de valider la mission d'un maître d'œuvre suite recherche de fuite et constat défaut étanchéité mur extérieur cuisine, visant à définir le cahier des charges des travaux nécessaires à remédier/solutionner les causes conjointes des i - Article 24 (Majorité simple)
- 17- La sté ARBOISIE PROPCA en qualité de membre du conseil syndical. - Article 25 (Majorité absolue)
- 18- Questions diverses - pas de vote

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

Etaient PRESENTS ET/OU REPRESENTES : 34 copropriétaires représentant 8733.0 / 10000.0 ièmes

Etaient ABSENTS : 11 copropriétaires représentant 1267.0 / 10000.0 ièmes

Copropriétaires absents non représentés à la clôture de la séance :

La séance a débuté le 05 avril 2022 à 10H08MNS22 (GMT+01H00) Paris

1- Election de la présidence de séance - Article 24. (Majorité simple).

La candidature de copropriétaire présent à la présidence de séance est mise aux voix :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	95,20%	8186.0 / 8599.0	29 / 32
Contre	0,00%	0.0 / 8599.0	0 / 32
Abstention	4,80%	413.0 / 8599.0	3 / 32

Se sont exprimés : 32 / 32

Se sont abstenus : 5

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

2- Election au poste de scrutateur de séance - Article 24. (Majorité simple).

La candidature de en qualité de scrutatrice de séance est mise aux voix :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	95,20%	8186.0 / 8599.0	29 / 32
Contre	0,00%	0.0 / 8599.0	0 / 32
Abstention	4,80%	413.0 / 8599.0	3 / 32

Se sont exprimés : 32 / 32

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

3- Election au poste de secrétaire de séance - Article 24. (Majorité simple).

Réglementairement le syndic est d'ordinaire secrétaire de séance, (en l'absence de candidature pour le poste).
Le syndic indiquera, le cas échéant, la personne candidate au poste de secrétaire de séance.

La candidature du **Cabinet C.G.S Département Gestion** en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	95,20%	8186.0 / 8599.0	29 / 32
Contre	0,00%	0.0 / 8599.0	0 / 32
Abstention	4,80%	413.0 / 8599.0	3 / 32

Se sont exprimés : 32 / 32

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2021 - Article 24. (Majorité simple).

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 l'approbation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021 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 46 341,07 € dont 46 341,07 € au titre des opérations courantes Néant € au titre des opérations exceptionnelles (cf. annexes en PJ).

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.

Les comptes arrêtés au 31/12/2021 sont mis aux voix :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	91,00%	7825.0 / 8599.0	28 / 32
Contre	0,00%	0.0 / 8599.0	0 / 32
Abstention	9,00%	774.0 / 8599.0	4 / 32

Se sont exprimés : 32 / 32

Se sont abstenus :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

5- Budget prévisionnel N+2 - Article 24. (Majorité simple).

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 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 47 819,00 € et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

<i>Vote</i>	<i>Pourcentage</i>	<i>Voix</i>	<i>Nombre de votants</i>
<i>Pour</i>	<i>94,50%</i>	<i>8126.0 / 8599.0</i>	<i>29 / 32</i>
<i>Contre</i>	<i>0,00%</i>	<i>0.0 / 8599.0</i>	<i>0 / 32</i>
<i>Abstention</i>	<i>5,50%</i>	<i>473.0 / 8599.0</i>	<i>3 / 32</i>

Se sont exprimés : 32 / 32

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

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

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 :

<i>Vote</i>	<i>Pourcentage</i>	<i>Voix</i>	<i>Nombre de votants</i>
<i>Pour</i>	<i>90,73%</i>	<i>7802.0 / 8599.0</i>	<i>26 / 32</i>
<i>Contre</i>	<i>0,00%</i>	<i>0.0 / 8599.0</i>	<i>0 / 32</i>
<i>Abstention</i>	<i>9,27%</i>	<i>797.0 / 8599.0</i>	<i>6 / 32</i>

Se sont exprimés : 32 / 32

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

7- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Article 25.
(Majorité absolue).

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 supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel.

A 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	75,87%	7587.0 / 10000.0	26 / 32
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 32
Abstention	10,12%	1012.0 / 10000.0	6 / 32

Se sont exprimés : 32 / 32

Se sont abstenus : j

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

8 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture - Article 24. (Majorité simple).**

Cette résolution Acceptée en résolution précédente est Sans Objet.

9- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Article 25. (Majorité absolue).

Sur le fondement des articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale délègue au conseil syndical tous pouvoirs de prendre des décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 à l'exception de l'approbation des comptes, du budget prévisionnel, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires, de toutes concessions et/ou attributions de droit de jouissance privatif à titre personnel et temporaire qu'il soit à titre onéreux ou gratuit et de toute mise en location de parties communes qu'elle soit opérée à titre onéreux ou gratuit.

Cette délégation est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

Cette délégation ne peut également servir à prendre une décision pour laquelle au moins un des membres du conseil syndical est en situation de conflit d'intérêt.

Dans ce cadre, l'Assemblée Générale alloue au conseil syndical un montant maximum de 5 000,00 € TTC par opération et lui confère parallèlement tous pouvoirs pour fixer le calendrier des appels de fonds nécessaires dans le cas où les dépenses engagées ne pourraient être financées dans le cadre du budget prévisionnel.

L'engagement des dépenses, dans son sens issu du Décret comptable du 14 mars 2005, opéré par le Conseil Syndical au titre de différentes opérations en vertu de cette délégation générale ne pourra être, sur un même exercice comptable, supérieur à un quart du budget prévisionnel de l'exercice comptable en cours.

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs sont prises à la majorité de ses membres.

En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Chaque décision prise par le Conseil Syndical en vertu de cette délégation générale devra faire l'objet d'une délibération qui sera compilée dans un recueil ad hoc et nécessairement transmise au Syndic de la copropriété par tout moyen conférant date certaine, faute de quoi elle restera inopposable à ce dernier et par là même au Syndicat des Copropriétaires. La délibération indiquera la date à laquelle la décision a été prise, l'objet de la décision, les modalités de sa mise en œuvre, le nombre de votants et le vote exprimé ou non de chacun d'entre eux.

La présente délégation de pouvoirs est accordée jusqu'au jour de la prochaine Assemblée Générale.

Le syndic devra refuser d'exécuter une décision du conseil syndical illégale et/ou contraire aux intérêts du Syndicat des copropriétaires (dans ce cas, ce point devra être obligatoirement être inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale). Le conseil syndical devra établir un rapport écrit en vue de l'information des copropriétaires qui sera joint à la convocation à la prochaine Assemblée générale statuant sur les comptes et rendra compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs lors de ladite Assemblée Générale. Enfin, conformément aux dispositions de l'article 21-4 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée décide de souscrire pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile selon le contrat joint à la convocation à l'Assemblée pour un montant annuel de 350,00 €, (ou intégré au contrat existant multirisques immeuble).

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

Vote	Pourcentage	Voix	
Pour	77,69%	7769.0 / 10000.0	27 / 33
Contre	5,60%	560.0 / 10000.0	3 / 33
Abstention	4,04%	404.0 / 10000.0	3 / 33

Se sont exprimés : 33 / 33

Se sont opposés à la décision :

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

10- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Art 25.1 * Si vote en 2ème lecture- Article 24. (Majorité simple).**

Cette résolution Acceptée en résolution précédente est Sans Objet.

11- Contrôle Technique Quinquennal (CTQ) : souscription d'un contrat CTQ périodique - Article 24. (Majorité simple) - Charges Asc.1.

Les ascenseurs sont soumis à un contrôle technique quinquennal, (CTQ) périodique portant sur leur état de fonctionnement et sur la sécurité des personnes. Article L125-2-3 code de construction et de l'habitation.

Le contrôle technique est confié à une personne qualifiée ou compétente dans ce domaine. Les activités de cette personne doivent être couvertes par une assurance contre les conséquences de sa responsabilité professionnelle attachée au contrôle des ascenseurs. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise susceptible d'effectuer des travaux sur un ascenseur ou son entretien. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale, son capital ne doit pas être détenu, même à titre partiel, par une telle entreprise.

Toute personne disposant d'un titre d'occupation dans l'immeuble, peut obtenir, à ses frais, du propriétaire de l'ascenseur, communication du rapport du contrôle technique ou de ses conclusions.

Le rapport du contrôle technique est un document auquel s'appliquent, dans les établissements mentionnés à l'article L. 231-1 du code du travail, les dispositions de l'article L. 620-6 du même code.

Le syndicat des copropriétaires reste responsable de la levée des réserves et contrôle des actions mises en œuvre suite à la réalisation du contrôle technique réglementaire.

Un appel d'offres national a été lancé pour se faire. Seule la société ASCATEC intègre dans les clauses de leur contrat le transfert de responsabilité du syndicat des copropriétaires vers leur responsabilité professionnelle de sachant. Afin de lever cette responsabilité, il est préconisé d'adjoindre au contrôle technique réglementaire les prestations incluses au forfait, par des professionnels qualifiés qui intègre :

- 1. Contrôle continu annuel de la qualité de maintenance réalisée sur les installations.*
- 2. Contrôle de la périodicité légale des visites de maintenance réglementaire du prestataire.*
- 3. Réalisation du CTQ réglementaire planifié en fonction des dates des précédents réalisés, dates de mises en services ou rénovation du ou des ascenseurs concernés.*
- 4. L'analyse technique permanente pour garantir les travaux et réparation, si nécessaire.*
- 5. La maîtrise des charges par la renégociation régulière du contrat de maintenance via un « contrat cadre étendu », commun à tous les prestataires.*
- 6. L'assurance d'application des normes par la veille d'ordre technique & juridique.*
- 7. Le traitement, les analyses techniques, voire la négociation des éventuels devis ponctuels hors contrat présentés par les ascensoristes.*
- 8. Le traitement et l'analyse des rapports d'activités annuels de maintenance des prestataires.*

L'assemblée générale prend acte des informations transmises et valide le principe de la souscription du contrat qui inclut les prestations ci-dessus énumérées auprès de la société spécialisée ASCATEC, pour un montant annuel de 325,00 € HT soit 390,00 € TTC pour l'ascenseur 1.

Cette dépense sera intégrée au budget de fonctionnement prévisionnel établi de l'année en cours et à venir.

La société d'exploitation représentée en séance par [nom] indique que le Contrôle Technique Quinquennal, (CTQ) est souscrit par cette dernière, le justificatif sera adressé au syndic.

L'assemblée ne prend pas part au vote de cette résolution.

12- Contrôle Technique Quinquennal (CTQ) : souscription d'un contrat CTQ périodique - Article 24. (Majorité simple) - Charges Asc.2.

Sans Objet, (Cf résolution précédente).

13- Résolution informative : rapport moral du conseil syndical - pas de vote.

Le conseil syndical dresse un bilan des actions menées sur l'année écoulée.

L'assemblée en prend acte.

14- Ratification de la prise en charge du remplacement du régulateur PH/Chlore piscine - Article 24. (Majorité simple) - Charges Piscine/Sauna.

La régulation automatique de chlore et PH de la piscine intérieure est tombée en panne le 22/07/21. Sans elle, impossible de calibrer correctement les dosages de PH en fonction de la fréquentation et donc la sécurité des baigneurs. Selon les fournisseurs consultés, aucune possibilité de SAV où pièce détachée car l'équipement était d'origine. Aussi la Société d'exploitation a fait procéder au remplacement de cet élément d'équipement commun à ses frais avancés. L'assemblée générale, après examen et discussion, valide le principe de prise en charge de la facture de la Société SOLUPR'EAU et le remboursement de la Société d'exploitation.

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 4 646,35 € HT est retenue,
- les honoraires du syndic seront limités à 2,50% HT pour un montant 116,15 € HT,
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charges spéciales piscine est retenue,
- date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- L'appel de fonds sera établi en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée générale.
- le syndic rappelle à la Société d'exploitation qu'elle avait indiqué, par l'intermédiaire de M. DENEAU, la prise en charge financière du remplacement du liner de la piscine intérieure dont le syndicat attend toujours le remboursement. Ces sommes pourront être déduites des sommes dues par la société d'exploitation au syndicat des copropriétaires. Me DENEAU présente en séance, informe l'assemblée que le règlement sera effectué prochainement sur le compte bancaire du syndicat des copropriétaires.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	95,07%	8136.0 / 8558.0	30 / 33
Contre	1,80%	154.0 / 8558.0	1 / 33
Abstention	3,13%	268.0 / 8558.0	2 / 33

Se sont exprimés : 33 / 33

Se sont opposés à la décision : 1 (154.0)

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

15- Décision à prendre de procéder aux travaux de réfection boiseries de la résidence. (cf. devis en PJ) - Article 25. (Majorité absolue).

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire estimée d'un montant maximal de 270 000,00 € HT est retenue ; (décomposée comme suit)
- donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 225 514,10 € HT, (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- Une enveloppe d'imprévis est budgétée, en tant que de besoin pour les éventuels changements des boiseries, si nécessaire, à hauteur du montant du fonds Alur déjà constitué à savoir 11 400,00 € (somme à intégrer aux appels de fonds à constituer) et limité à hauteur maximale de 20 000,00 € HT (somme non appelée - il s'agit d'une délégation donnée au conseil syndical).
- les honoraires de maîtrise d'œuvre, assurée par (cabinet à choisir par le conseil syndical), pour un montant de 9,00 % (ou inférieur selon le cabinet retenu), HT du marché HT retenu, (montant retenu 20 296,27 € HT)
- le montant de l'assurance dommages ouvrage pour un montant de 3,00 %, (ou inférieur selon la compagnie retenue) HT du marché HT retenu, (montant retenu 6 765,42 € HT)
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2,50 % HT du marché HT retenu soit 5 637,85 € HT, conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible sur la base aux dates des appels définies ci-dessous ;
- les fonds seront appelés en 4 trimestres égaux, à savoir au 01/07/2022, 01/10/2022, 01/01/2023, 01/04/2023, avec objectif de mise en réalisation des travaux au printemps 2023.

L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit », (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment, (si différent). Le solde, (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires. Restitution programmée au 01/04/2023, (en même temps que le dernier appel de fonds travaux).

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	80,84%	8084.0 / 10000.0	27 / 33
Contre	1,34%	134.0 / 10000.0	1 / 33
Abstention	5,15%	515.0 / 10000.0	5 / 33

Se sont exprimés : 33 / 33

Se sont opposés à la décision :

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

16- Décision à prendre de procéder aux travaux de réfection boiseries de la résidence. (cf. devis en PJ) - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture - Article 24. (Majorité simple).**

Cette résolution adoptée en résolution précédente est Sans Objet.

17- Décision à prendre de valider la mission d'un maître d'œuvre suite recherche de fuite et constat défaut étanchéité mur extérieur cuisine, visant à définir le cahier des charges des travaux nécessaires à remédier / solutionner les causes conjointes des infiltrations- Article 24. (Majorité simple).

Fin février la Société d'exploitation a informé le syndic d'une infiltration dans la cuisine et a diligenté une première recherche de fuite par la société BMH plomberie qui n'a rien trouvé au niveau des installations de sanitaires intérieurs. Sur demande du syndic, il a procédé à une recherche de fuite complémentaire sur la coursive extérieure à l'arrière du bâtiment. Les siphons au sol sont en état d'usage mais il semble que le mur et la liaison coursive sol/mur et façade présenteraient un défaut d'étanchéité avec aucune isolation d'une épaisseur de 10 CM.

La neige fond et s'infiltrer sur le mur en béton puis s'infiltrer en cuisine.

Il convient que l'assemblée délibère sur la décision à prendre p de valider une mission d'un AMO Chef de projet visant à définir le cahier des charges des travaux nécessaires à remédier / solutionner les causes conjointes de l'humidité constatée dans la cuisine semi-enterrée du bâtiment, avec établissement des chiffrages correspondants et lancement d'un appel d'offres, suite à ces infiltrations qui vont nécessiter des travaux de réfection de l'étanchéité du mur et / ou de la coursive. L'assemblée met aux voix le principe de procéder à l'établissement d'un cahier des charges précis permettant de réparer les causes à l'origine des désordres conjoints inventoriés, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 4 000,00 € HT est retenue,
- les honoraires du syndic sont arrêtés à 2,50 % HT du montant de 100,00 € HT des travaux,
- le mode de répartition des travaux : la nature charge commune générale est retenue,
- la date d'exigibilité : la créance est liquide.
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée générale.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	94,19%	8226.0 / 8733.0	28 / 33
Contre	0,00%	0.0 / 8733.0	0 / 33
Abstention	5,81%	507.0 / 8733.0	5 / 33

Se sont exprimés : 33 / 33

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

17- La Sté ARBOISIE PROPCO présente sa candidature en qualité de membre du conseil syndical - Article 25. (Majorité absolue).

La candidature de la S en qualité de membre du conseil syndical est mise aux voix :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	82,26%	8226.0 / 10000.0	28 / 33
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 33
Abstention	5,07%	507.0 / 10000.0	5 / 33

Se sont exprimés : 33 / 33

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

18- 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 : 1^{er} semestre 2023, (sauf imprévu).

- Prévision de questions à débattre à la prochaine assemblée : **NEANT.**

- 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.

informe l'assemblée que la société d'exploitation va pouvoir régler la somme dont il a été accepté la prise en charge pour le remplacement du liner de la piscine, (la somme de 25 167,60 €), l'assemblée en prend acte.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée le 05 avril 2022 à 11H15MNS31 (GMT+01H00) Paris

©AVOVENTES.FR

ARTICLE 42, ALINEA 2 DE LA LOI 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 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, 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."

