

LAMY THONON LES BAINS
6 AVENUE SAINT FRANCOIS DE SALES
BP 187
74205 THONON LES BAINS CEDEX

Lamy

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
LES CHEVECHES
24 BIS CHEMIN DES MARMOTTES
74200 THONON LES BAINS

Téléphone : 04.50.26.08.29

THONON LES BAINS, 06/10/2025

Le lundi 6 octobre 2025 à 17h30

Les copropriétaires de la copropriété LES CHEVECHES se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

LAMY SALLE N°1
6 AVENUE SAINT FRANCOIS DE SALES
74200 THONON LES BAINS

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	6465	voix /	10050	voix soit	64,33%
Absents :	8	3585	voix /	10050	voix soit	35,67%
Total :	19	10050	voix /	10050	voix soit	100,00%

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 11 copropriétaires sur 19 sont présents ou représentés et possèdent 6465 voix sur 10050 voix. Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

Etaient absents :

©AVOVENTES.FR

PV AG LES CHEVECHES

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire


 Paraphes

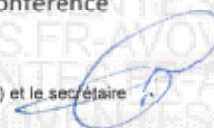
RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1	Page 4
Désignation du Président de séance	
Résolution n°2	Page 4
Désignation des Scrutateurs	
Résolution n°3	Page 4
Désignation du Secrétaire de séance	
Résolution n°4	Page 4
Rapport d'activité du Conseil syndical	
Résolution n°5	Page 4
Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024	
Résolution n°6	Page 5
Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 41 000.00 €	
Résolution n°7	Page 5
Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 pour un montant de 41 000.00 €.	
Résolution n°8	Page 5
RAPPEL : Mandat de syndic	
Résolution n°9	Page 6
RAPPEL : Election du conseil syndical	
Résolution n°10	Page 6
Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de purge des façades PJ : proposition 3D MOBILITY	
Résolution n°11	Page 7
Mise en concurrence du contrat d'entretien des parties communes PJ : proposition NHM PLUS proposition nouveau contrat C TIP TOP	
Résolution n°12	Page 7
Sur proposition du Conseil Syndical, décision à prendre concernant l'arrêt temporaire du chauffage de base.	
Résolution n°13	Page 7
Participation à l'assemblée générale de la copropriété à distance par visio-conférence	

PV AG LES CHEVECHES

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

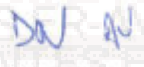



Résolution n°14

Questions touchant à la vie de l'immeuble (sans vote)

PV AG LES CHEVECHES

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire



Paraphes

RÉSOLUTION N° 1 : DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24



Est candidat :

Vote sur la candidature de l

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	6465	voix /	10050	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10050	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10050	voix
Ont voté pour :	11	6465	voix /	10050	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3233 voix sur 6465 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance**RÉSOLUTION N° 2 : DÉSIGNATION DES SCRUTEURS**

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24



Est candidat :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	6465	voix /	10050	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10050	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10050	voix
Ont voté pour :	11	6465	voix /	10050	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3233 voix sur 6465 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scruteur(s) :**RÉSOLUTION N° 3 : DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE**

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24



Est candidat :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	6465	voix /	10050	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10050	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10050	voix
Ont voté pour :	11	6465	voix /	10050	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3233 voix sur 6465 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance**POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITÉ DU CONSEIL SYNDICAL**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

RÉSOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24



L'Assemblée Générale approuve

PV AG LES CHEVECHES

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire


 Paraphes

- sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :
- un montant total de charges nettes de 40 897,15 € pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 3 815,11 € pour les travaux et opérations exceptionnelles

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	6465	voix /	10050	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10050	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10050	voix
Ont voté pour :	11	6465	voix /	10050	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3233 voix sur 6465 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

voix) copropriétaire donne pouvoir :

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 12 totalisant 7144 voix sur 10050 voix.

RÉSOLUTION N° 6 : ACTUALISATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 POUR UN MONTANT DE 41 000.00 €

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Lors de l'Assemblée Générale du 04/09/2024 le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/01/2025 au 31/12/2025 a été adopté pour un montant de 36 000.00 €.

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 41 000.00 €, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	12	7144	voix /	10050	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10050	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10050	voix
Ont voté pour :	12	7144	voix /	10050	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3573 voix sur 7144 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 7 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026 POUR UN MONTANT DE 41 000.00 €.

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 27 000.00 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	12	7144	voix /	10050	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10050	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10050	voix
Ont voté pour :	12	7144	voix /	10050	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3573 voix sur 7144 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 8 : RAPPEL : MANDAT DE SYNDIC

Lors de l'Assemblée Générale du 04/09/2024, les copropriétaires ont approuvé le contrat présenté par l'agence

PV AG LES CHEVECHES

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

LAMY.

Le contrat s'élève à 3 150 € HT, soit 3 780 € TTC pour la période du 01/07/2025 au 30/06/2026 et prendra fin le 30/06/2026.

POINT D'INFORMATION N° 9 : RAPPEL : ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL



Lors de l'Assemblée Générale du 04/09/2024, les copropriétaires ont élu les membres du Conseil Syndical suivant :

AVOVENTES.FR

jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/12/2025.

Mme COSKUN se propose de rejoindre le conseil syndical

RÉSOLUTION N° 10 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE PURGE DES FAÇADES



PJ : PROPOSITION 3D MOBILITY

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : purge des façades
- Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise 3D MOBILITY pour un montant de 3 511,20 €uros TTC

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	350 €	420 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	4 %	4,8 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	3 %	3,6 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,5 %	3 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 4 % HT du montant total HT de l'opération, ou à 420 € TTC (forfait minimum).
(le cas échéant)

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales,

Démarrage des travaux prévu au plus tôt

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100% exigibilité : 01/11 prélevés sur fonds travaux

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	12	7144	voix /	10050	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10050	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10050	voix
Ont voté pour :	12	7144	voix /	10050	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3573 voix sur 7144 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

PV AG LES CHEVECHES

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

DN *AU*

RÉSOLUTION N° 11 : MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES ✓

PJ : PROPOSITION NHM PLUS

PROPOSITION NOUVEAU CONTRAT C TIP TOP

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis notifié
- entendu le Syndic sur le contrat actuel avec CTIP TOP
- et après en avoir délibéré,
 - décide de procéder à la mise en concurrence du contrat d'entretien des parties communes
 - retient la proposition de l'entreprise :

CTIP TOP nouveau contrat pour un montant mensuel de 320.00 € HT soit 384.00 € TTC (sortie des containers inclus) a effet du 1er novembre 2025

- prend acte que le coût du contrat sera réparti, conformément aux modalités prévues au règlement de copropriété et aux dispositions de l'ART 10 de la loi du 10 juillet 1965, selon la clé de répartition : charges communes générales et financé dans le cadre du budget prévisionnel de la copropriété.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	12	7144	voix /	10050	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10050	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10050	voix
Ont voté pour :	12	7144	voix /	10050	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3573 voix sur 7144 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 12 : SUR PROPOSITION DU CONSEIL SYNDICAL, DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT L'ARRÊT TEMPORAIRE DU CHAUFFAGE DE BASE. ✓

Clé de répartition : 0011-1 Chauffage - **Article 26 / Article 26-1**

L'assemblée générale après avoir :

- entendu les explications du syndic,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après en avoir délibéré,

Décide que :

- Tous les appartements étant équipés à l'origine de convecteurs, un test d'arrêt du chauffage de base sera effectué pour la période de chauffe 2025/2026.

A la suite de ce test et lors de l'Assemblée générale suivante une décision sur l'éventuel arrêt complet du système sera prise.

Les copropriétaires demandent l'arrêt immédiat de la base chauffante, la résiliation du contrat de la société MIDROIT et du contrat ENGIE pour la base chauffante exclusivement.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	12	6519	voix /	8969	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	8969	voix
Abstentions :	0	0	voix /	8969	voix
Ont voté pour :	12	6519	voix /	8969	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité qualifiée de 9 copropriétaires sur 17, représentant 5980 voix sur 8969 voix, conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 13 : PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA COPROPRIÉTÉ À DISTANCE PAR VISIO-CONFÉRENCE ✗

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

PJ : Conditions générales d'utilisation

L'ART 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 permet aux copropriétaires de participer à l'assemblée générale de la

PV AG LES CHEVECHES

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

copropriété par présence physique, par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Cette disposition a été complétée par le décret du 28 Juin 2019 qui donne tout pouvoir à l'assemblée générale de décider :

- des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique
- des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

Ce texte prévoit également que le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

C'est ainsi que LAMY propose une solution de participation audio/vidéo par l'intermédiaire du logiciel TEAMS de Microsoft, nécessitant une connexion par un ordinateur, garantissant fiabilité et sécurité et permettant d'accueillir un nombre significatif de copropriétaires pour ceux qui auront fait le choix de participer à distance. Ce lien sera disponible depuis l'espace client "www.mynexity.fr".

Les copropriétaires qui souhaiteront opter pour une participation à distance sont informés qu'ils devront impérativement le faire savoir au syndic, par tout moyen, au moins 3 jours francs avant la date de l'assemblée générale.

A cet effet, les convocations aux assemblées générales comportent un formulaire type de demande de participation à distance.

Pour être garantie, la participation des copropriétaires par visioconférence nécessite de disposer d'une connexion internet certaine et stable.

La salle où se déroulera la réunion permettra également la retranscription continue et simultanée des délibérations au moyen d'une sonorisation suffisante pour la bonne audition des copropriétaires participants à distance et la bonne audition des débats se déroulant au sein de la salle.

En conséquence, l'assemblée générale, après avoir reçu toutes explications utiles du syndic et en avoir délibéré :

- décide d'autoriser la participation de copropriétaires à l'assemblée générale selon les modalités précitées ;
- prend acte que l'identification d'un copropriétaire sera valablement acquise dès lors que l'accès à la réunion tenue par visioconférence est établi via un lien de connexion disponible sur l'Espace Privé Client sécurisé du copropriétaire mynexity.fr ;
- approuve les conditions générales d'utilisation du service joint à l'ordre du jour de la présente convocation ;
- accepte le coût de mise à disposition de la solution et de l'utilisation du service, établi sur la base du barème suivant : 1 € TTC/lot principal/an avec un minimum de perception de 160 € TTC.

En conséquence, le montant forfaitaire annuel est arrêté à la somme de 133.33 € HT, soit 160.00 € TTC, quel que soit le nombre d'assemblées générales convoquées et quel que soit le nombre de copropriétaires utilisant ce service. Il sera imputé dans les comptes annuels de charges au titre des dépenses d'administration de la copropriété, en charges communes générales.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	12	7144	voix /	10050	voix
Ont voté contre :	10	6467	voix /	10050	voix
A		349	voix /	10050	voix
O		328	voix /	10050	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3398 voix sur 6795 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 14 : QUESTIONS TOUCHANT À LA VIE DE L'IMMEUBLE (SANS VOTE) i

Le contrat des espaces verts sera remis en concurrence et des devis seront présentés à la prochaine assemblée générale.

Un devis de diagnostic PPPT sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

La reprise en peinture des sous faces de balcon seront remises à l'ordre jour.

Un rappel sera fait à la locataire de BAVOVENTES.FR concernant les nuisances occasionnées par ses chiens

Il est rappelé que les places visiteurs ne peuvent être privatisées.

PV AG LES CHEVECHES

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire



DN NU
Paraphes

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h03.

PV AG LES CHEVECHES

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire




Paraphes

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

« 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. »

LE PRESIDENT**LE SECRETAIRE**

©AVOVENTES.FR









LE(S) SCRUTATEUR(S)

©AVOVENTES.FR



PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.

Légende :

Résolution acceptée	
Résolution refusée	
Absence de candidats	
Vote sans objet	
Aucune voix exprimée	
Point d'information	

PV AG LES CHEVECHES

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire