

PEAK IMMO

Vivre chez soi



Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires

Immeuble :

LE LUSCINIA
13/15 Rue Octave Puthod
74330 LA BALME-DE-SILLINGY

JEUDI 17 JUIN 2021

PEAK IMMO
14-16 avenue de Chevène - 74000 Annecy
agenceannecy@peakimmobilier.com
04.50.09.09.99



A257 - SDC LUSCINIA
Copropriété LE LUSCINIA
13/15 Rue Octave Puthod
74330 BALME-DE-SILLINGY (LA)

MMR, le lundi 12 juillet 2021


Madame,

Vous trouverez ci-joint copie du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire qui s'est tenue le 08 juillet 2021, par correspondance. Conformément aux exigences de la loi, elle vous est adressée par recommandé si vous étiez opposant(e) à au moins une décision de l'assemblée, ou absent(e) et non représenté(e).

REPRODUCTION DE L'ARTICLE Art. 42 - alinéa 2 de la Loi n° 65-557 du 10/07/1965
modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 art.213 :

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 un 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.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments, nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.


Assistance syndic
04 50 88 99 85

 SYNDIC PEAK
IMMOBILIER
16 Avenue de Chevene
74000 ANNECY
TEL 04 50 88 99 85
FAX 04 50 09 44 16

SIEGE SOCIAL
25/27 RUE ROYALE BP106
74003 ANNECY CEDEX
TEL 04 50 10 11 74
FAX 04 50 10 07 44

SAS PEAK DEVELOPPEMENT
AU CAPITAL DE 38 200 €
25/27 RUE ROYALE BP 105 - 74003 ANNECY CEDEX
RCS ANNECY B605 720 531
SIRET 605 720 531 000 33 APE 703 A

N° TVA Intracommunautaire: FR 77 605 720 531
CARTES PROFESSIONNELLES N° 1402/74
DELIVREES PAR LA PREFECTURE DE HAUTE-SAVOIE
CAISSE DE GARANTIE DE LA FNAIM
89 RUE DE LA BOETIE 75008 PARIS

Procès verbal de l'assemblée générale du 17 juin 2021 par correspondance

ANNECY, le jeudi 8 juillet 2021

Le 17 juin 2021, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis, Copropriété LE LUSCINIA à BALME-DE-SILLINGY (LA) se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires

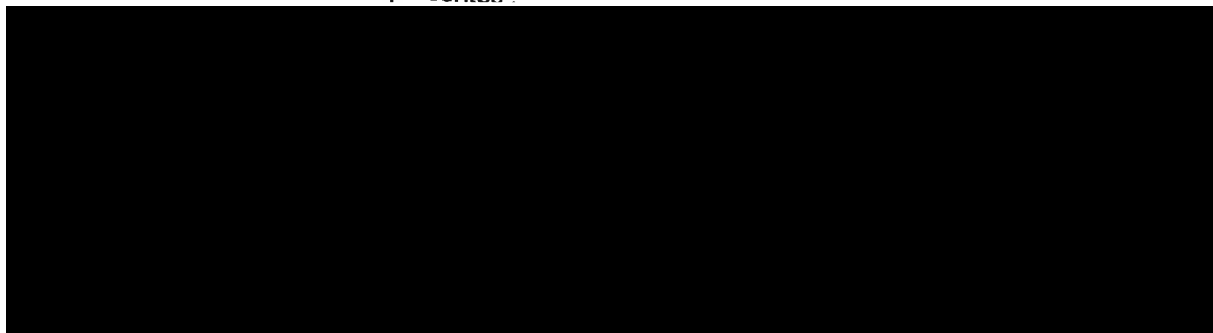
Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

Le président de séance constate, d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion et certifiée exacte que :

Récapitulatif des présents et représentés

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	13	20	33
Tantièmes	4285	5715	10000

Liste des absents et des non représentés :



Procès verbal de l'assemblée générale du 17 juin 2021 par correspondance

ANNECY, le jeudi 8 juillet 2021

Le 17 juin 2021, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis, Copropriété LE LUSCINIA à BALME-DE-SILLINGY (LA) se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires

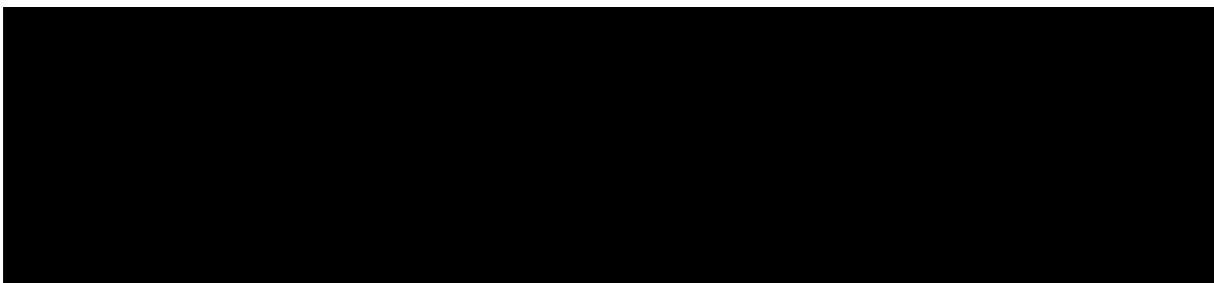
Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

Le président de séance constate, d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion et certifiée exacte que :

Récapitulatif des présents et représentés

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	13	20	33
Tantièmes	4285	5715	10000

Liste des absents et des non représentés :



Chuf.

D

Résolution N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Projet de résolution (Article 24)

L'assemblée générale désigne comme présidente de séance Mme [REDACTED]

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:



Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

Résolution N° 2 : DESIGNATION DU SCRUTATEUR

Projet de résolution (Article 24)

L'assemblée générale désigne comme scrutateur

SANS DÉCISION POSSIBLE

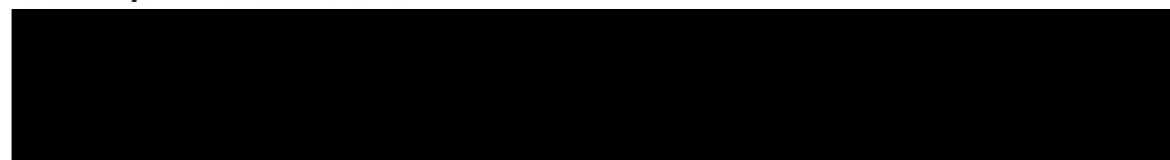
Résolution N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Projet de résolution (Article 24)

L'assemblée générale désigne le représentant du syndic PEAK IMMOBILIER comme secrétaire de séance (sauf avis contraire de l'assemblée générale).

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:



Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

Chuf.

D

Résolution N° 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2020 AU 31/03/2021

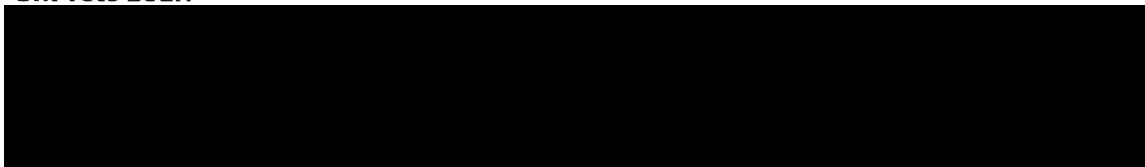
Les comptes ont été vérifiés par le Conseil Syndical.

Projet de résolution (Article 24)

L'assemblée générale, après avoir délibéré, approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de l'exercice du 01/04/2020 au 31/03/2021 présentés par le syndic PEAK IMMOBILIER selon les documents joints à la convocation pour un montant total de 37.148,41 €. (Pour mémoire le budget voté était de 36.307,00 €.)

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Ont voté pour:



Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

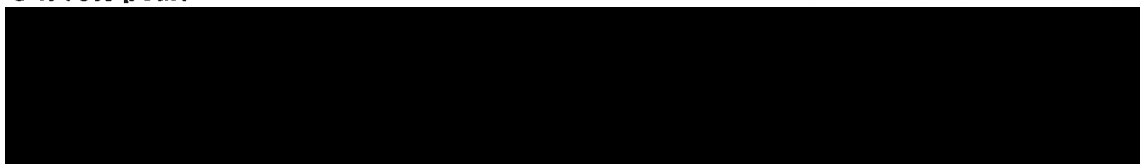
Résolution N° 5 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRÊTÉ AU 31/03/2021

Projet de résolution (Article 24)

L'assemblée générale, après avoir délibéré, donne quitus au syndic PEAK IMMOBILIER - SAS PEAK DEVELOPPEMENT pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2021.

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Ont voté pour:



Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

Résolution N° 6 : DESIGNATION DU SYNDIC PEAK IMMOBILIER

Projet de résolution (Article 25)

L'assemblée générale désigne à nouveau comme syndic PEAK IMMOBILIER - SAS PEAK DEVELOPPEMENT pour une durée de 15 mois et 13 jours qui commencera le 17 juin 2021 (date de l'assemblée générale) et se terminera le 30 septembre 2022. La mission, les honoraires et les modalités de gestion sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne Mme [REDACTED] en sa qualité de présidente de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

L'Assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et décide de procéder immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

la résolution est **SANS DECISION POSSIBLE**

Ont voté pour :

Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

Résolution N° 6 : Résultat du vote à l'article 24

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour :

Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant



Résolution N° 7 : QUITUS AU CONSEIL SYNDICAL

Membres du conseil syndical : M. [REDACTED]
Mme [REDACTED] est présidente du conseil syndical

Projet de résolution (Article 24)

L'assemblée générale, après avoir délibéré, donne quitus au conseil syndical pour son action pendant l'exercice du 01/04/2020 au 31/03/2021.

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:

[REDACTED]

Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

Résolution N° 8 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

Projet de résolution (Article 25)

L'assemblée générale désigne successivement Mme [REDACTED] et Mme [REDACTED] en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété, des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, pour une durée de 1 an jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'Assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et décide de procéder immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

la résolution est SANS DECISION POSSIBLE

Ont voté pour:

[REDACTED]

Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

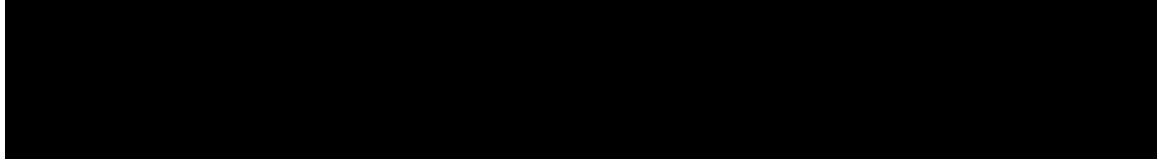
Chif.

D

Résolution N° 8 : Résultat du vote à l'article 24

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Ont voté pour:



Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

Résolution N° 9 : AUTORISATION D'ENGAGEMENT DE DEPENSES AU CONSEIL SYNDICAL

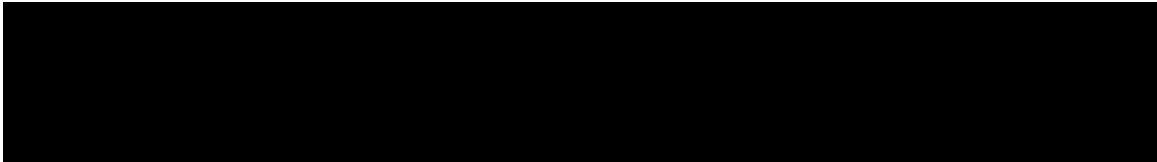
Projet de résolution (Article 25)

L'assemblée générale, conformément à l'article 21 du décret du 17/03/1967, après avoir délibéré, autorise le conseil syndical, pendant la durée de son mandat et pour l'exercice en cours, à décider des dépenses pour petits travaux jusqu'à un montant maximum cumulé de 500 euros.

L'Assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et décide de procéder immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

la résolution est **SANS DECISION POSSIBLE**

Ont voté pour:



Ont voté contre :

Néant

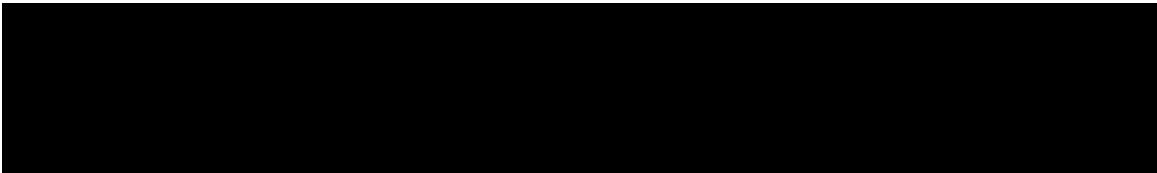
Se sont abstenus :

Néant

Résolution N° 9 : Résultat du vote à l'article 24

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Ont voté pour:



Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

Résolution N° 10 : MODIFICATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/04/2021 AU 31/03/2022

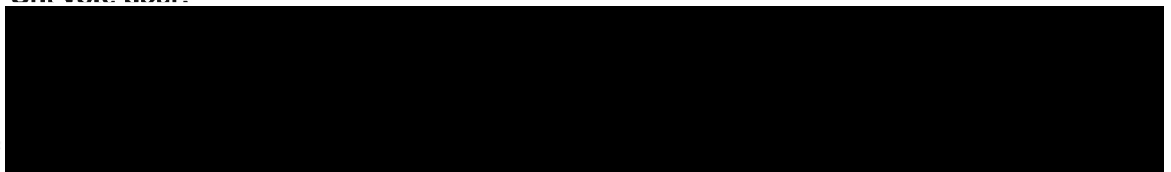
Projet de résolution (Article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du budget joint à la convocation et délibéré, accepte le budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2021 au 31/03/2022, présenté par le syndic PEAK IMMOBILIER, pour un montant total de 38.007,00 euros.

Le budget prévisionnel sera appelé en quatre provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Conformément à la loi SRU du 13/12/2000, à défaut de paiement d'une provision trimestrielle de charges dans les délais impartis, la totalité des provisions trimestrielles de l'exercice deviendra exigible 30 jours après la première mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant. Les frais exposés par la copropriété pour le recouvrement de fonds à l'encontre d'un copropriétaire seront directement imputables à ce seul copropriétaire.

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Ont voté pour:



Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

Résolution N° 11 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023

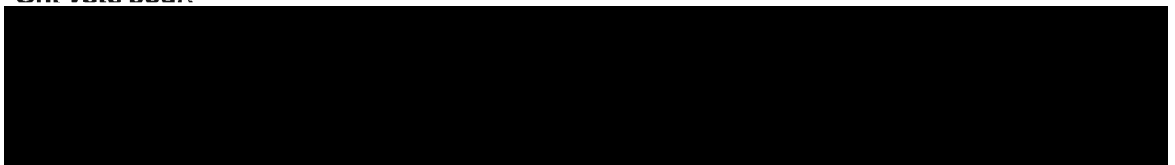
Projet de résolution (Article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du budget joint à la convocation et délibéré, accepte le budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023, présenté par le syndic PEAK IMMOBILIER, pour un montant total de 38.007,00 euros.

Le budget prévisionnel sera appelé en quatre provisions égales trimestrielles exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Conformément à la loi SRU du 13/12/2000, à défaut de paiement d'une provision trimestrielle de charges dans les délais impartis, la totalité des provisions trimestrielles de l'exercice deviendra exigible 30 jours après la première mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant. Les frais exposés par la copropriété pour le recouvrement de fonds à l'encontre d'un copropriétaire seront directement imputables à ce seul copropriétaire.

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Ont voté pour:



Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

HABITAT
ODES

SYNDIC PEAK
IMMOBILIER
16 Avenue de Chevene
74000 ANNECY
TEL 04 50 88 99 85
FAX 04 50 09 44 16

SIEGE SOCIAL
25/27 RUE ROYALE BP106
74003 ANNECY CEDEX
TEL 04 50 10 11 74
FAX 04 50 10 07 44

SAS PEAK DEVELOPPEMENT
AU CAPITAL DE 38 200 €
25/27 RUE ROYALE BP 105 - 74003 ANNECY CEDEX
RCS ANNECY B605 720 531
SIRET 605 720 531 000 33 APE 703 A

N° TVA Intracommunautaire: FR 77 605 720 531
CARTES PROFESSIONNELLES N° 1402/74
DELIVREES PAR LA PREFECTURE DE HAUTE-SAVOIE
CAISSE DE GARANTIE DE LA FNAIM
89 RUE DE LA BOETIE 75008 PARIS

Résolution N° 12 : ABONDEMENT DU FONDS TRAVAUX RENDU OBLIGATOIRE PAR LA LOI ALUR

Projet de résolution (article 25):

Sur la base de l'article 18, alinéa 6, de la loi du 10 juillet 1965, il est créé un fonds travaux pour financer les travaux de l'article 14-2 de la loi de 1965 ainsi que les travaux d'amélioration qui seront votés par l'assemblée générale.

Ce fonds sera abondé chaque année à hauteur de 5% minimum du montant du budget de charges courantes soit 1.900,35 euros.

Il sera appelé chaque trimestre à partir du 01/10/2020 sur la base de la grille des charges communes générales.

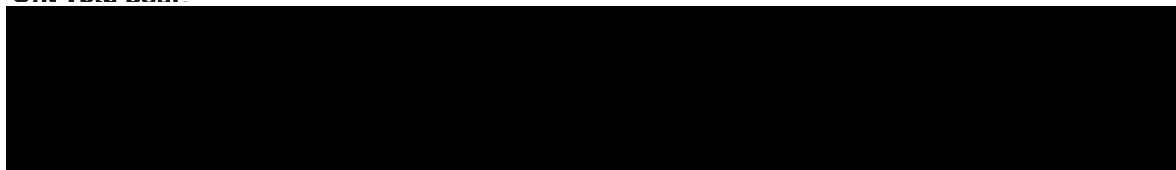
Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront déposées par le syndic sur un compte de placement sécurisé au profit du syndicat des copropriétaires. Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront acquises aux lots. En cas de vente, le syndic devra informer le notaire de l'existence de ce fonds, le vendeur faisant son affaire de l'information à l'acheteur dès la promesse de vente ou acte équivalent, à charge pour le vendeur de majorer le prix de vente en conséquence.

En cas de paiements partiels des appels de charges et de quotes-parts du fonds travaux, le syndic devra affecter prioritairement au fonds travaux les sommes versées par le copropriétaire.

L'Assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et décide de procéder immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

la résolution est **SANS DECISION POSSIBLE**

Ont voté pour:



Ont voté contre :

Néant

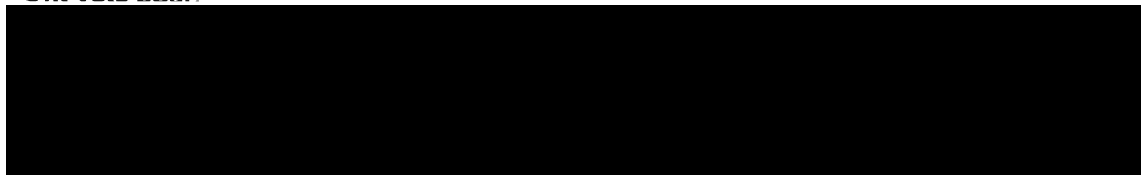
Se sont abstenus :

Néant

Résolution N° 12 : Résultat du vote à l'article 24

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour:



Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

Résolution N° 13 : LA MISE EN PLACE DU KIT GSM AU 13 - BATIMENT B

La réglementation ascenseur impose aujourd'hui la présence d'une téléalarme dans chaque cabine d'ascenseur qui réponde à la Norme Européenne EN 81-28 (Téléalarme pour ascenseurs et ascenseurs de charge). Elle permet à un usager bloqué dans la cabine de prévenir les services de dépannage en direct et de provoquer une intervention en urgence.

QUE SE PASSERA-T-IL À PARTIR DE 2023 ? La ligne actuelle ne pourra plus fonctionner. Il faudra donc d'ici là basculer vers un nouveau système de liaison téléphonique tout en assurant la conformité de la téléalarme. C'est l'objet du devis figurant en annexe.

L'abonnement GSM est 2 fois moins cher que l'abonnement à une ligne traditionnelle, le KIT GSM sera donc rapidement rentabilisé (2 à 3 ans).

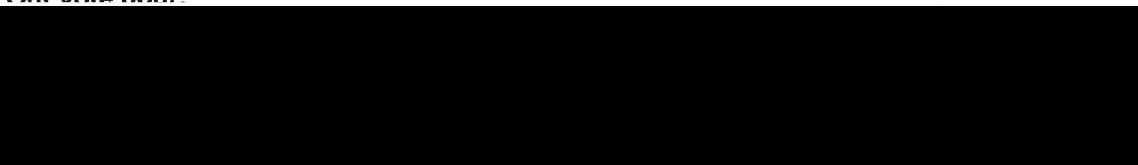
Projet de résolution (article 24):

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des explications fournies par le syndic, décide de procéder à la mise en place d'une ligne GSM pour la télésurveillance de l'ascenseur et retient pour cela le devis de l'ascensoriste sous contrat de maintenant OTIS pour un montant de 759,00 euros TTC pour l'installation, et 12€ TTC mensuel pour la maintenance.

Ces travaux seront financés par 1 appel du fonds au 01/07/2021 sur la clé n°08 - CHARGES ASCENSEUR B

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Ont voté pour:



Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

Résolution N° 14 : LA MISE EN PLACE DU KIT GSM AU 15 - BATIMENT A

La réglementation ascenseur impose aujourd'hui la présence d'une téléalarme dans chaque cabine d'ascenseur qui réponde à la Norme Européenne EN 81-28 (Téléalarme pour ascenseurs et ascenseurs de charge). Elle permet à un usager bloqué dans la cabine de prévenir les services de dépannage en direct et de provoquer une intervention en urgence.

QUE SE PASSERA-T-IL À PARTIR DE 2023 ? La ligne actuelle ne pourra plus fonctionner. Il faudra donc d'ici là basculer vers un nouveau système de liaison téléphonique tout en assurant la conformité de la téléalarme. C'est l'objet du devis figurant en annexe.

L'abonnement GSM est 2 fois moins cher que l'abonnement à une ligne traditionnelle, le KIT GSM sera donc rapidement rentabilisé (2 à 3 ans).

Projet de résolution (article 24):

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des explications fournies par le syndic, décide de procéder à la mise en place d'une ligne GSM pour la télésurveillance de l'ascenseur et retient pour cela le devis de l'ascensoriste sous contrat de maintenant OTIS pour un montant de 759,00 euros TTC pour l'installation, et 12€ TTC mensuel pour la maintenance.

Ces travaux seront financés par 1 appel du fonds au 01/07/2021 sur la clé n°07 - CHARGES ASCENSEUR A

HABITAT
ODES

SYNDIC PEAK
IMMOBILIER
16 Avenue de Chevene
74000 ANNECY
TEL 04 50 88 99 85
FAX 04 50 09 44 16

SIEGE SOCIAL
25/27 RUE ROYALE BP106
74003 ANNECY CEDEX
TEL 04 50 10 11 74
FAX 04 50 10 07 44

SAS PEAK DEVELOPPEMENT
AU CAPITAL DE 38 200 €
25/27 RUE ROYALE BP 105 - 74003 ANNECY CEDEX
RCS ANNECY B605 720 531
SIRET 605 720 531 000 33 APE 703 A

N° TVA Intracommunautaire: FR 77 605 720 531
CARTES PROFESSIONNELLES N° 1402/74
DELIVREES PAR LA PREFECTURE DE HAUTE-SAVOIE
CAISSE DE GARANTIE DE LA FNAIM
89 RUE DE LA BOETIE 75008 PARIS

Handwritten signature
B

la résolution est **ACCEPTÉE**

Ont voté pour:



Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :



Se sont opposés à la décision finale:

Néant

N'ont pas pris part au vote:



Résolution N° 15 : POINTS DIVERS

HABITAT
ODES
SYNDIC PEAK
IMMOBILIER
16 Avenue de Chevene
74000 ANNECY
TEL 04 50 88 99 85
FAX 04 50 09 44 16

SIEGE SOCIAL
25/27 RUE ROYALE BP106
74003 ANNECY CEDEX
TEL 04 50 10 11 74
FAX 04 50 10 07 44

SAS PEAK DEVELOPPEMENT
AU CAPITAL DE 38 200 €
25/27 RUE ROYALE BP 105 - 74003 ANNECY CEDEX
RCS ANNECY B605 720 531
SIRET 605 720 531 000 33 APE 703 A

N° TVA Intracommunautaire: FR 77 605 720 531
CARTES PROFESSIONNELLES N° 1402/74
DELIVREES PAR LA PREFECTURE DE HAUTE-SAVOIE
CAISSE DE GARANTIE DE LA FNAIM
89 RUE DE LA BOETIE 75008 PARIS