

PEAK IMMO

Vivre chez soi



Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires

Immeuble :

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

JEUDI 16 JUN 2022

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



Réf CZR/979603

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

Annecy, le mardi 28 juin 2022


Monsieur et Madame,

Vous trouverez ci-joint copie du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire qui s'est tenue le **16/06/2022**. 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 2 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, Monsieur et Madame, nos salutations distinguées.


Assistante syndic
14/16 Avenue de Chevene
Tel : 04 50 88 99 85

Procès verbal

Assemblée générale du 16 juin 2022

Annecy, le mercredi 22 juin 2022

Le **16 juin 2022 à 17:45**, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble **LE LUSCINIA** au **13 - 15 rue Octave Puthod 74330 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

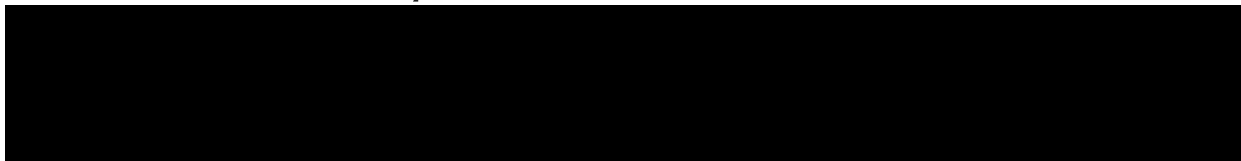
	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	21	12	33
Tantièmes	6966	3034	10000

Sont arrivés au cours de l'assemblée :



Sont partis au cours de l'assemblée :
Néant

Liste des absents et des non représentés :



Résolution N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Projet de résolution (Article 24)

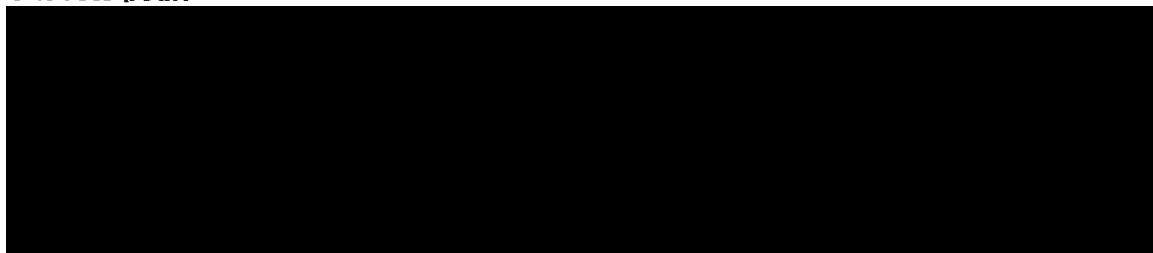
L'assemblée générale désigne comme présidente de séance Mme [REDACTED]

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	18	15	33
Tantièmes	5819	4181	10000

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)

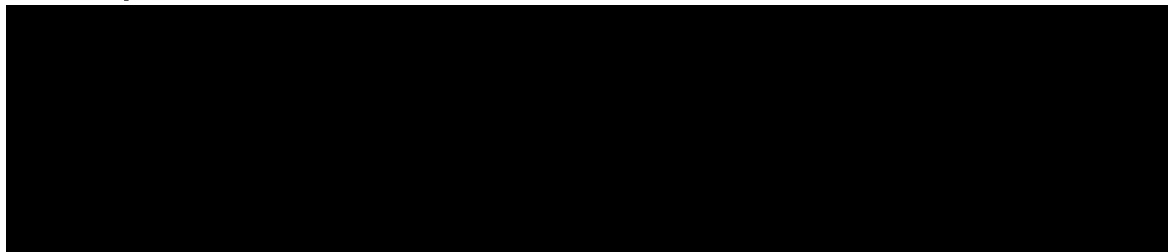
L'assemblée générale désigne comme scrutateur Mr [REDACTED]

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	18	15	33
Tantièmes	5819	4181	10000

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:



Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Projet de résolution (Article 24)

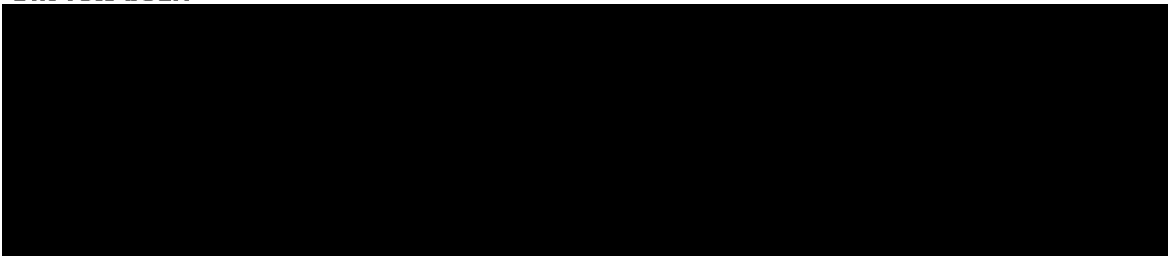
L'assemblée générale désigne le représentant du syndic **PEAK IMMOBILIER** comme secrétaire de séance (sauf avis contraire de l'assemblée générale).

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	18	15	33
Tantièmes	5819	4181	10000

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

Ont voté pour:



Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2021 AU 31/03/2022

Les comptes ont été vérifiés par la présidente du Conseil Syndical le 16/05/2022 dans les bureaux de **PEAK IMMOBILIER**.

Projet de résolution (Article 24)

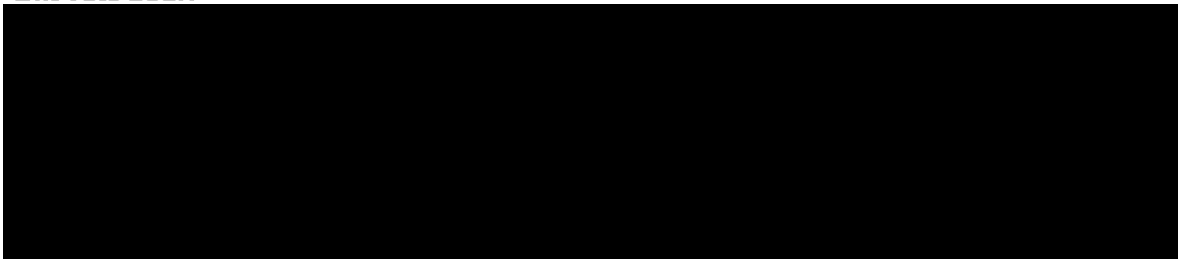
L'assemblée générale, après avoir délibéré, approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de l'exercice du **01/04/2021 au 31/03/2022** présentés par le syndic **PEAK IMMOBILIER** selon les documents joints à la convocation pour un montant total de **36.229,17 €**.
(Pour mémoire le budget voté était de 38.007,00 €.)

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	18	15	33
Tantièmes	5819	4181	10000

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

Ont voté pour:



Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant



Résolution N° 5 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 31/03/2022

Arrivée : 

Projet de résolution (Article 24)

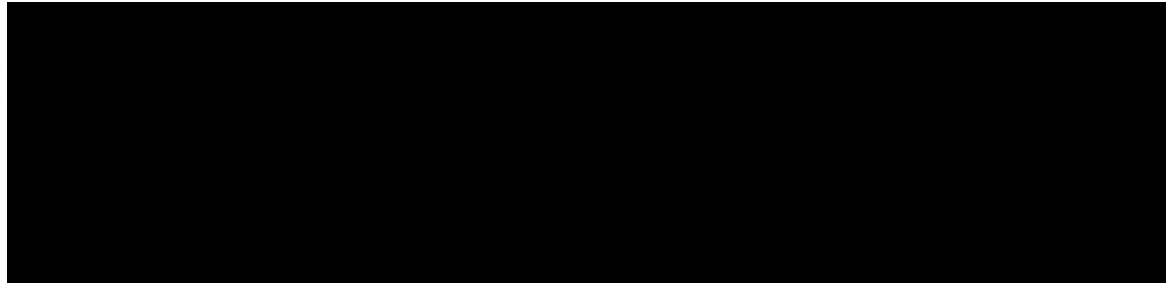
L'assemblée générale, après avoir délibéré, donne quitus au syndic PEAK IMMOBILIER - SAS PEAK DEVELOPPEMENT pour sa gestion de l'exercice arrêté au **31/03/2022**.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	20	13	33
Tantièmes	6575	3425	10000

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

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 14 jours qui commencera le 16 juin 2022 (date de l'assemblée générale) et se terminera le 30 septembre 2023** 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.

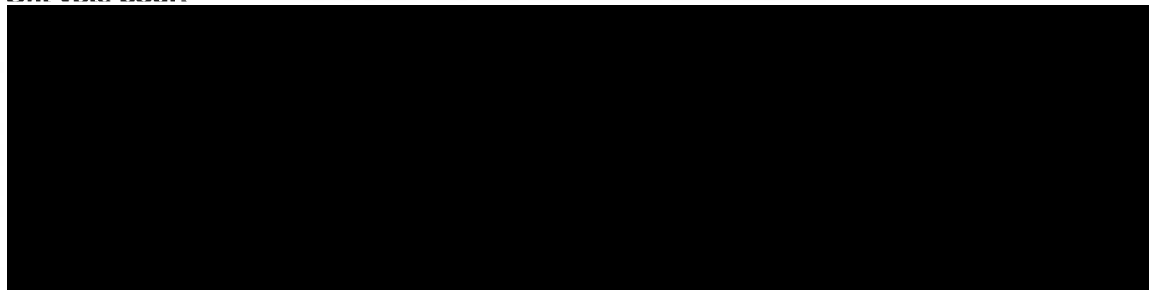
L'assemblée générale désigne **Mme [REDACTED]** en sa qualité de présidente de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	20	13	33
Tantièmes	6575	3425	10000

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:



Ont voté contre :Néant

Se sont abstenus :Néant



Résolution N° 7 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

Les membres du conseil syndical sont Mme [REDACTED]

Projet de résolution (Article 25)

L'assemblée générale désigne successivement 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.

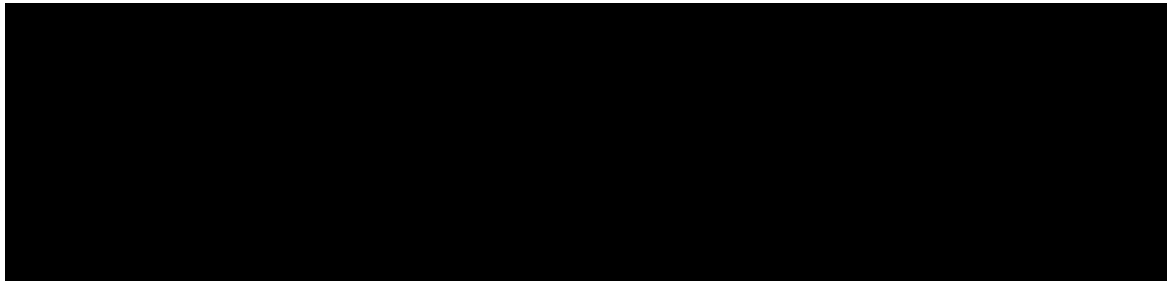
L'assemblée désigne Mme [REDACTED] en qualité de présidente du conseil syndical

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	20	13	33
Tantièmes	6575	3425	10000

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

Ont voté pour:



Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 8 : AUTORISATION D'ENGAGEMENT DE DEPENSES AU CONSEIL SYNDICAL

Projet de résolution (Article 25)

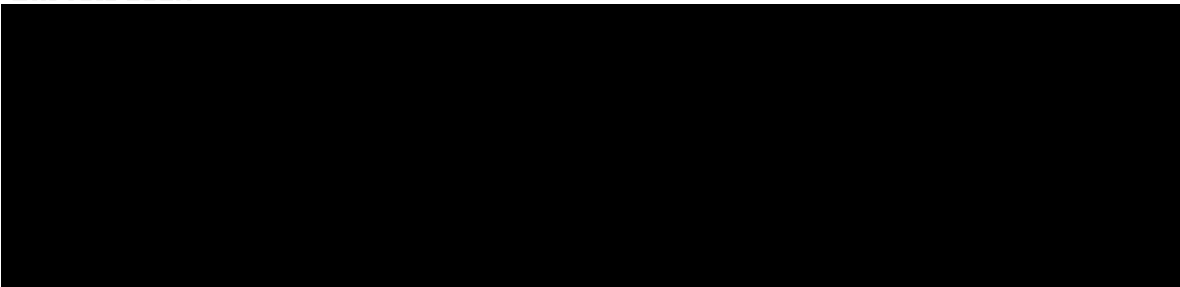
L'assemblée générale, conformément à l'article 21 du décret du 17/03/1967, après avoir délibéré, autorise le conseil syndical, pendant la durée de son mandat et pour l'exercice en cours, à décider des dépenses pour petits travaux jusqu'à un montant maximum cumulé de **500,00 euros**.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	20	13	33
Tantièmes	6575	3425	10000

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

Ont voté pour:



Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant



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° 9 : DECISION A PRENDRE : MISE EN CONCURRENCE DE LA SOCIETE DE MENAGE

Nous avons demandé des devis concurrents pour effectuer l'entretien ménager des parties communes de la copropriété.

Pour mémoire, le contrat actuel avec l'entreprise ALEXANDRA GOUIN est de 500.40 € TTC par mois.

Projet de résolution (Article 24) :

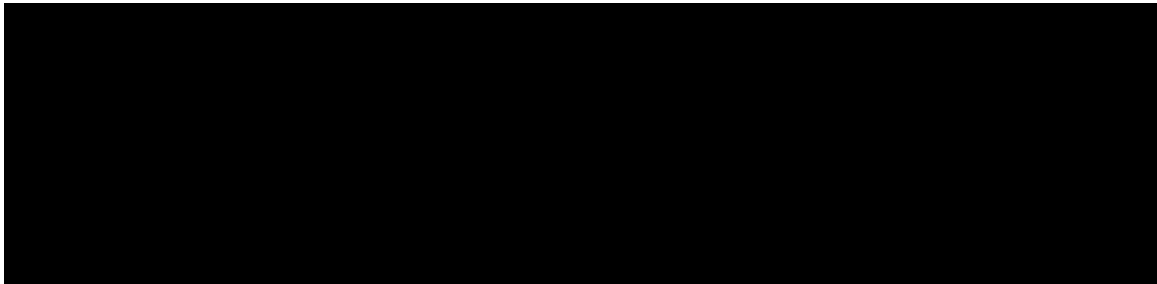
L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide le remplacement de la société de ménage actuelle ALEXANDRA GOUIN par la société **C PROP** à compter du **01/11/2022**. (date anniversaire du contrat actuel) pour un montant de **525,00 € TTC soit 6.300,00 € TTC par an**.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	21	12	33
Tantièmes	6966	3034	10000

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 01/04/2022 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 **38.525,00 euros**.

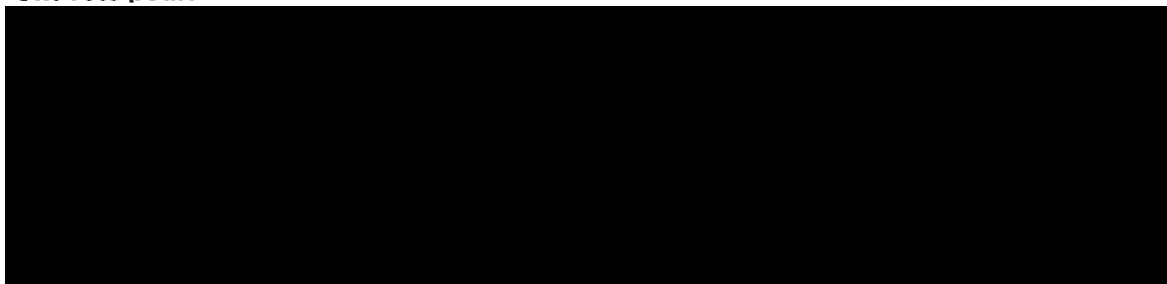
Le budget prévisionnel sera appelé en quatre provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Conformément à la loi SRU du 13/12/2000, à défaut de paiement d'une provision trimestrielle de charges dans les délais impartis, la totalité des provisions trimestrielles de l'exercice deviendra 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.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	21	12	33
Tantièmes	6966	3034	10000

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 01/04/2023 AU 31/03/2024

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 **01/04/2023 au 31/03/2024**, présenté par le syndic PEAK IMMOBILIER, pour un montant total de **38.700,00 euros**.

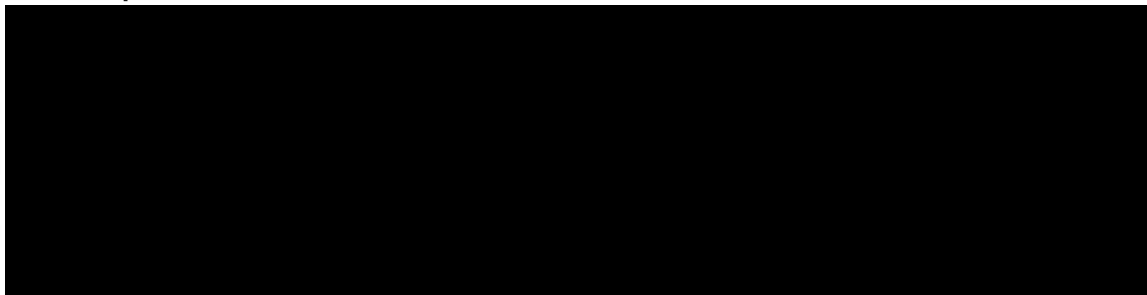
Le budget prévisionnel sera appelé en quatre provisions égales trimestrielles exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Conformément à la loi SRU du 13/12/2000, à défaut de paiement d'une provision trimestrielle de charges dans les délais impartis, la totalité des provisions trimestrielles de l'exercice 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.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	21	12	33
Tantièmes	6966	3034	10000

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté pour:



Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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 1.926,25 euros.

Il sera appelé chaque trimestre à partir du 01/07/2022 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.

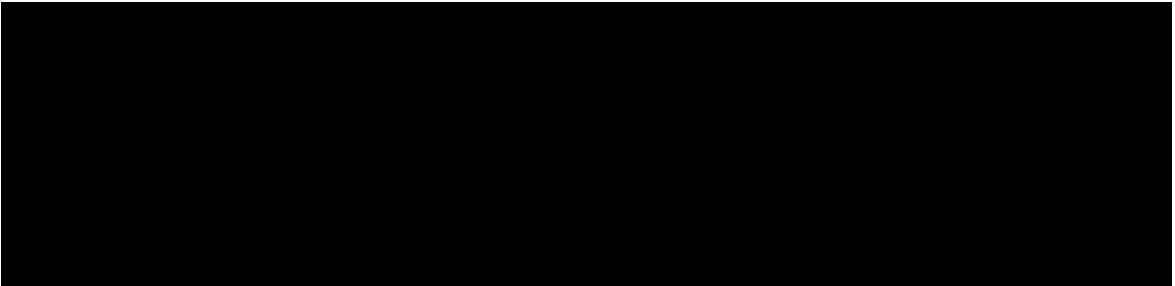
En cas de paiements partiels des appels de charges et de quotes-parts du fonds travaux, le syndic devra affecter prioritairement au fonds travaux les sommes versées par le copropriétaire.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	21	12	33
Tantièmes	6966	3034	10000

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

Ont voté pour:



Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant



Résolution N° 13 : NETTOYAGE DES CHENEUX ET DEMOUSSAGE DE LA TOITURE

Projet de résolution (article 24):

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis, décide de procéder àpour un montant de € TTC par la société

Ce montant sera appelé en fois au selon la clé de répartition Charges communes générales.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	21	12	33
Tantièmes	6966	3034	10000

la résolution est REFUSEE

Ont voté pour:

.....

Ont voté contre : Neant

Se sont abstenus :

.....

Résolution N° 14 : TRAVAUX SUR L'ASCENSEUR BATIMENT A AU N°15 - REMPLACEMENT DU JOINT RACLEUR VERRIN

D'importantes fuites d'huiles ont été repérées par l'entreprise OTIS qui a la maintenance de l'ascenseur de la copropriété. Pour pallier à ces fuites, il était urgent de remplacer les joints des vérins. Ce travail nécessite 2 techniciens car le travail de démontage est très important. Ces travaux étant urgent sur les 2 ascenseurs, nous avons été dans l'obligation de valider les devis début Avril 2022 pour une intervention au plus vite. Nous vous proposons donc une régularisation en Assemblée générale.

Projet de résolution (article 24):

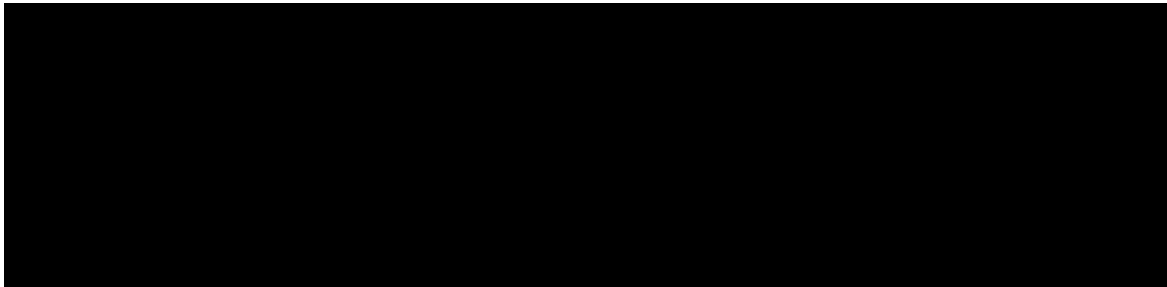
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis, décide de procéder au remplacement du joint racleur verrin de l'ascenseur Bâtiment A pour un montant de **2.628,98 € TTC** par la société OTIS. Ce montant sera appelé en **2 fois** au **01/07/2022** et **01/08/2022** selon la clé de répartition 07 - CHARGES ASCENSEUR A.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	21	12	33
Tantièmes	6061	3939	10000

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté pour:



Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant



Résolution N° 15 : TRAVAUX SUR L'ASCENSEUR BATIMENT B AU N°13 - REMPLACEMENT DU JOINT RACLEUR VERRIN

D'importantes fuites d'huiles ont été repérées par l'entreprise OTIS qui a la maintenance de l'ascenseur de la copropriété. Pour pallier à ces fuites, il était urgent de remplacer les joints des vérins. Ce travail nécessite 2 techniciens car le travail de démontage est très important. Ces travaux étant urgent sur les 2 ascenseurs, nous avons été dans l'obligation de valider les devis début Avril 2022 pour une intervention au plus vite. Nous vous proposons donc une régularisation en Assemblée générale.

Projet de résolution (article 24):

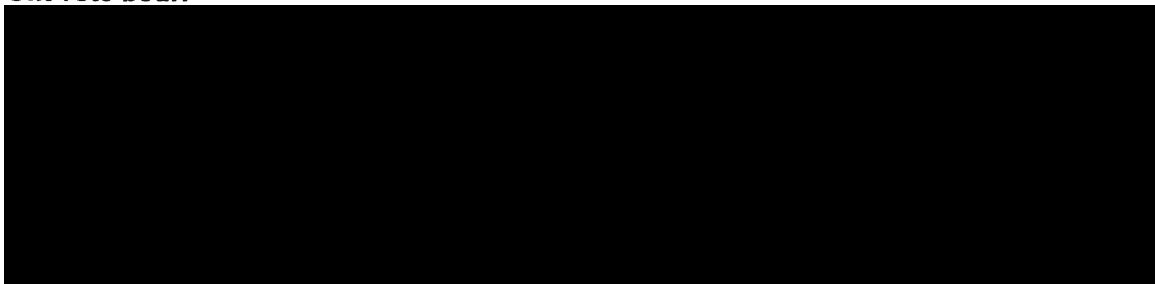
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis, décide de procéder au remplacement du joint racleur verrin de l'ascenseur Bâtiment B au n°13 pour un montant de **2.628,98 € TTC** par la société OTIS. Ce montant sera appelé en **2 fois** au **01/07/2022** et **01/08/2022** selon la clé de répartition 08 - CHARGES ASCENSEUR B.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	21	12	33
Tantièmes	8507	1493	10000

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté pour:



Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 16 : POINTS DIVERS

Pour information, le montant du Fonds LOI ALUR au 01/05/2022 est de 7.094,41 €.

Remarques lors de la séance :

L'assemblée souhaite rappeler à tous de se garer correctement sur le parking extérieur.

LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE

«Les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.»

Aucune remarque n'ayant été formulée sur la validité de l'assemblée générale et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée 19h20

En application des nouvelles dispositions réglementaires article 11 du décret du 27/05/04 modifiant le décret du 17/03/1967 le procès verbal manuscrit signé par le bureau à l'issue de la présente séance sera dactylographié et diffusé par le syndic en copie conforme.

Le Président de Séance

Mme [REDACTED]

Le Scrutateur

Mr [REDACTED]

Le Secrétaire

PEAKIMMOBILIER

« Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que « les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de UN MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 26 est suspendues jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de Procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

***COPIE CERTIFIEE CONFORME AU PROCES-VERBAL MANUSCRIT
SIGNE A L'ISSUE DE LA SEANCE**



