

Procès verbal

Assemblée générale du 22 juin 2023

ANNECY, le lundi 26 juin 2023

Le **22 juin 2023 à 17:45**, 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 :

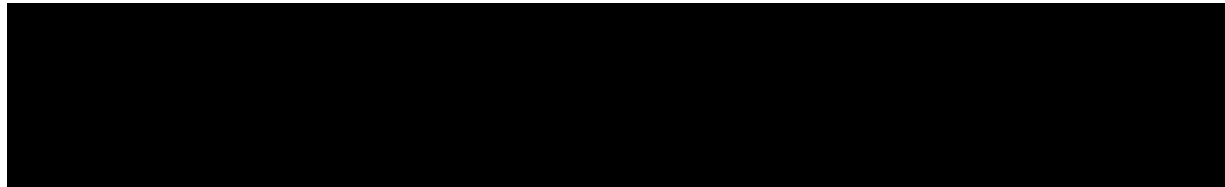
Récapitulatif des présents et représentés

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	16	33
Tantièmes	5816	4184	10000

Sont arrivés au cours de l'assemblée : Néant

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)

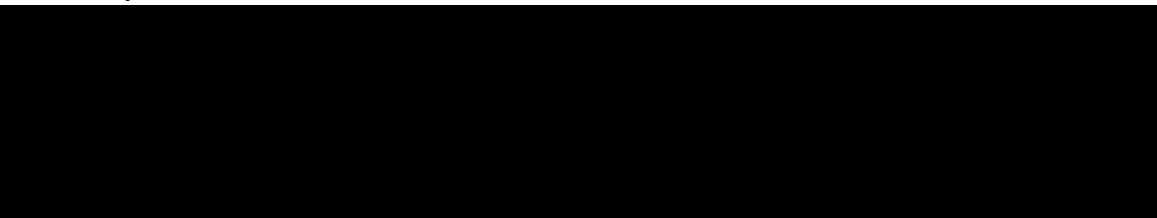
L'assemblée générale désigne comme **président de séance** Monsieur [REDACTED]

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	16	33
Tantièmes	5816	4184	10000

*La Résolution est **ACCEPTÉE 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)

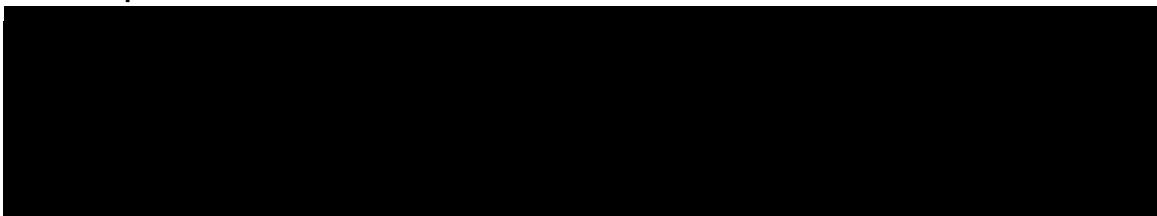
L'assemblée générale désigne comme **scrutateur** Monsieur [REDACTED]

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	16	33
Tantièmes	5816	4184	10000

*La Résolution est **ACCEPTÉE 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)

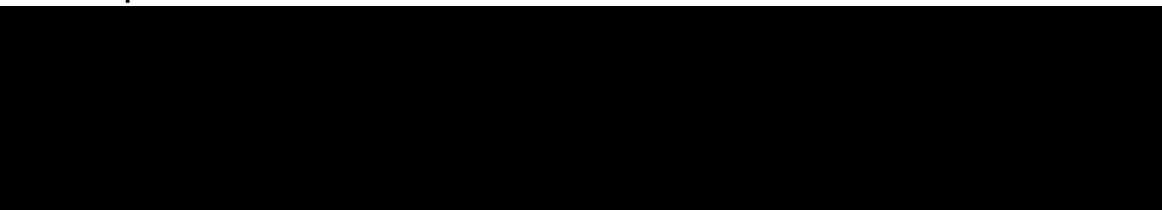
L'assemblée générale désigne le représentant du **syndic PEAK IMMOBILIER** comme **secrétaire de séance** (sauf avis contraire de l'assemblée générale).

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	16	33
Tantièmes	5816	4184	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 01/04/2022 AU 31/03/2023

Projet de résolution (Article 24)

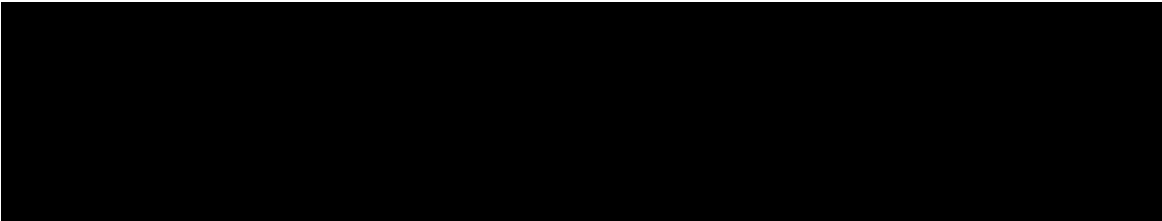
L'assemblée générale, après avoir délibéré, approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de l'exercice du **01/04/2022 au 31/03/2023** présentés par le syndic PEAK IMMOBILIER selon les documents joints à la convocation pour un montant total de **37 507.55 €**. (Pour mémoire le budget voté était de 38 525€.)

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	16	33
Tantièmes	5816	4184	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 31/03/2023

Projet de résolution (Article 24)

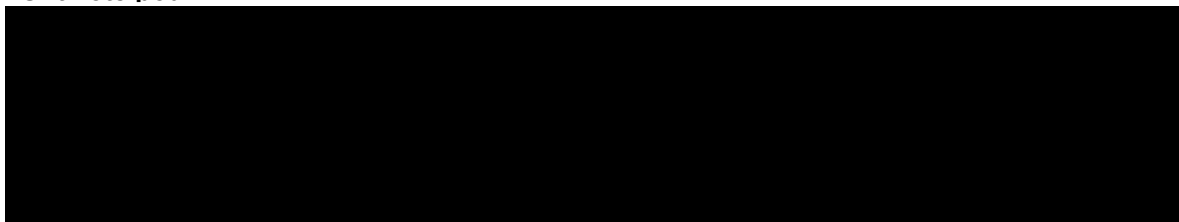
L'assemblée générale, après avoir délibéré, donne quitus au syndic PEAK IMMOBILIER - SAS PEAK DEVELOPPEMENT pour sa gestion de l'exercice arrêté au **31/03/2023**.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	16	33
Tantièmes	5816	4184	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 8 jours qui commencera le 22/06/20223 date de l'assemblée générale) et se terminera le 30 septembre 2024**

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.

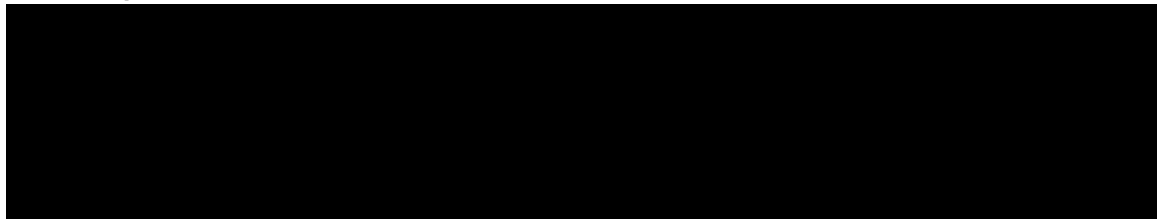
L'assemblée générale désigne Monsieur [REDACTED], en sa qualité de président de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	16	33
Tantièmes	5816	4184	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

- Madame [REDACTED]
[REDACTED]
[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 Madame [REDACTED], en qualité de présidente du conseil syndical

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	16	33
Tantièmes	5816	4184	10000

La Résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:

[REDACTED]

Ont vote contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

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

Projet de résolution (Article 25)

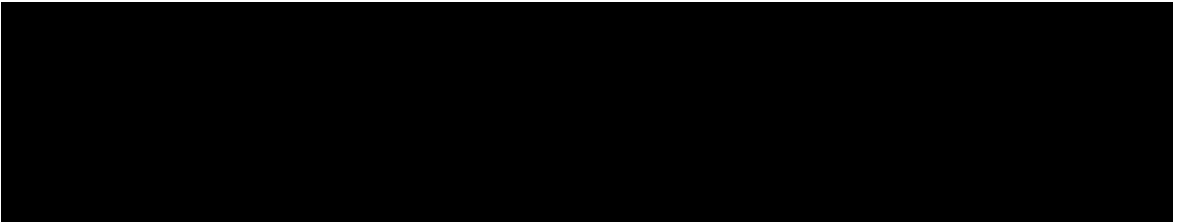
L'assemblée générale, conformément à l'article 21 du décret du 17/03/1967, après avoir délibéré, autorise le conseil syndical, pendant la durée de son mandat et pour l'exercice en cours, à décider des dépenses pour petits travaux jusqu'à un montant maximum cumulé de **500,00 euros**.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	16	33
Tantièmes	5816	4184	10000

La Résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:



Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

Résolution N° 9 : MODIFICATION 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 **40.420,00 euros**.

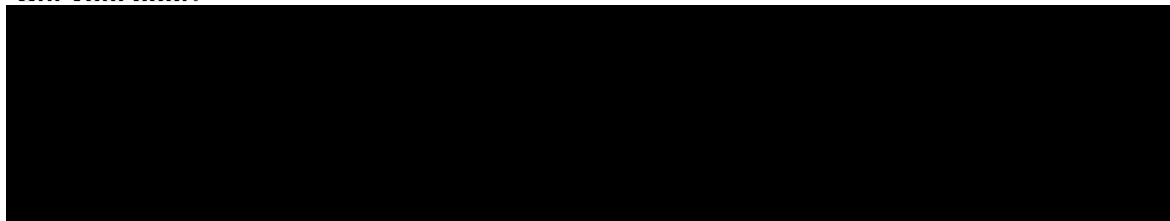
Le budget prévisionnel sera appelé en quatre provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Conformément à la loi SRU du 13/12/2000, à défaut de paiement d'une provision trimestrielle de charges dans les délais impartis, la totalité des provisions trimestrielles de l'exercice deviendra 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	17	16	33
Tantièmes	5816	4184	10000

La Résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:



Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

Résolution N° 10 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/04/2024 AU 31/03/2025

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 **01/04/2024 au 31/03/2025**, présenté par le syndic PEAK IMMOBILIER, pour un montant total de **40.420,00 euros**.

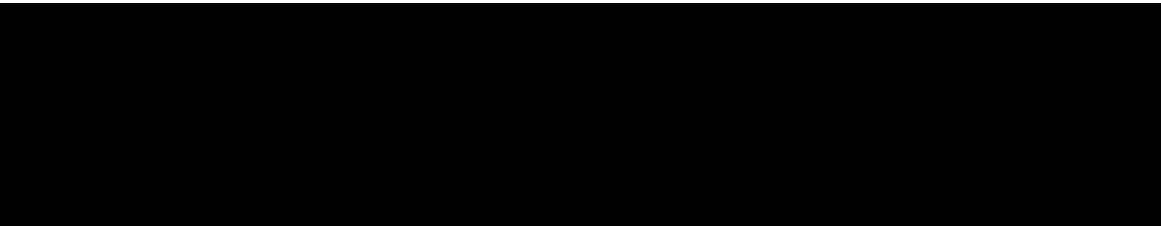
Le budget prévisionnel sera appelé en quatre provisions égales trimestrielles exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Conformément à la loi SRU du 13/12/2000, à défaut de paiement d'une provision trimestrielle de charges dans les délais impartis, la totalité des provisions trimestrielles de l'exercice 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	17	16	33
Tantièmes	5816	4184	10000

La Résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour :



Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

Résolution N° 11 : 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 2.021,00 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.

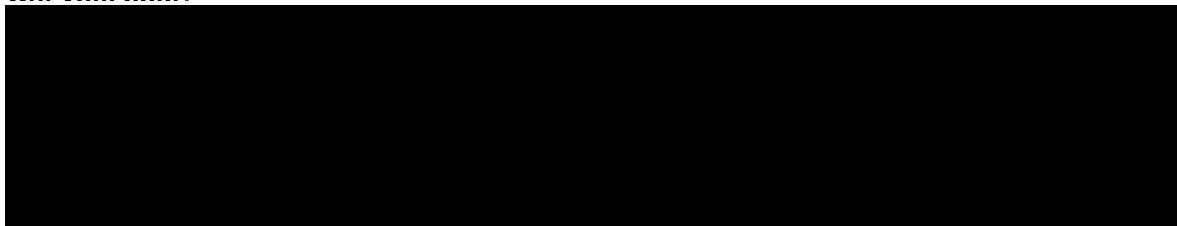
En cas de paiements partiels des appels de charges et de quotes-parts du fonds travaux, le syndic devra affecter prioritairement au fonds travaux les sommes versées par le copropriétaire.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	16	33
Tantièmes	5816	4184	10000

La Résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:



Ont vote contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

Résolution N° 12 : REPRISE ETANCHEITE DU MAT DE L'ANTENNE

Présentation du devis :

- ANCYROPE pour un montant de 687.50€ € TTC pour la reprise de l'étanchéité du mat de l'antenne.

Projet de résolution (Majorité 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis, décide de procéder à la reprise de l'étanchéité du mat de l'antenne, pour un montant de **687,50 € TTC par la société ANCYROPE.**

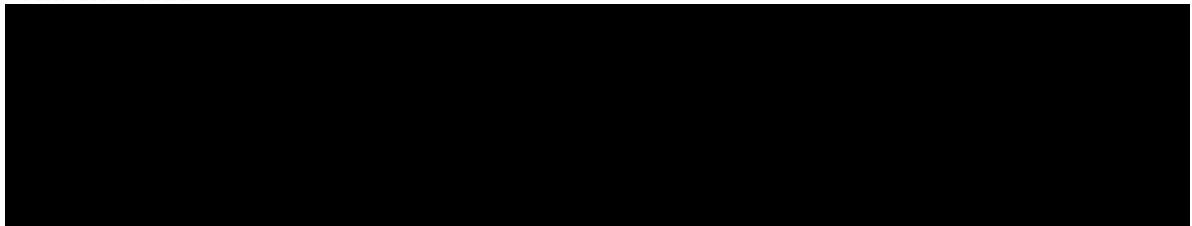
Ce montant sera pris sur le fond LOI ALUR.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	16	33
Tantièmes	5816	4184	10000

La Résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté pour :



Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

Résolution N° 13 : POINTS DIVERS

Pour information, le montant du Fonds LOI ALUR au 12/05/2023 est de 9315,91 € €.

L'assemblée souhaite changer de société pour la maintenance des chaudières individuelles, ce point sera ajouté à l'ordre du jour pour la prochaine assemblée générale.

Demande lors de l'assemblée générale d'uniformiser les plaques de boîtes aux lettres .

Le syndic enverra un document à chaque résident afin de nous transmettre ce qu'ils souhaitent inscrire sur sa plaque boîte aux lettres.

A défaut de réponse, le syndic fera le nécessaire et imposera.

Pour les propriétaires bailleurs, merci de nous informer à chaque nouveau locataire afin de procéder au changement des plaques boîtes aux lettres.

Le syndic devisera pour reprendre la peinture des communs pour présentation à la prochaine assemblée générale

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 à 19h30

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

Monsieur [REDACTED]

Le Scrutateur

Monsieur [REDACTED]

Le Secrétaire

PEAK IMMOBILIER

« 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**