

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
LES FERMES DE LOVAGNY
LIEU DIT ■■■ CHEMIN DE LA VIOLETTE

74330 LOVAGNY

➤ **Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire** ◀
Du 6/10/2021

L'an deux mille vingt et un, le six octobre à dix-huit heures trente

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

**LES FERMES DE LOVAGNY
LIEU DIT ■■■ CHEMIN DE LA VIOLETTE
74330 LOVAGNY**

se sont réunis **SALLE SOUPENTE (2EME ETAGE)
LA MAISON DU VILLAGE
68 ROUTE DES GORGES
74330 LOVAGNY**

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **8** copropriétaires représentant **8079** voix sur **10000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

■■■■ (1018), ■■■■ (876), ■■■■ (27).
Soit un total de **1921** voix.

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**
3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**
4. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**
5. **QUITUS AU SYNDIC**
6. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2022/2023**
7. **TRAVAUX DE MISE EN PLACE DE PICOTS ANTI-PIGEONS**
8. **HONORAIRES SUR TRAVAUX DE MISE EN PLACE DE PICOTS ANTI-PIGEONS**
9. **SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN DES TOITURES ET CHENEAUX**
10. **INFORMATION RECUE DE LA VILLE SUR L'EMPIETEMENT OBSERVE DE LA COPROPRIETE SUR LE TERRAIN COMMUNAL - RATIFICATION DE LA SITUATION**
11. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales**

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

MME [REDACTED] est élue présidente de séance.

POUR : 8079 sur 8079 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 8079 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 8079 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

MME [REDACTED] est élue scrutateur.

POUR : 8079 sur 8079 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 8079 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 8079 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

M [REDACTED], représentant le cabinet FONCIA LEMANIQUE, est élu secrétaire.

POUR : 8079 sur 8079 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 8079 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 8079 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

B.N

B AW

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020.

Il est précisé qu'un remboursement de factures EDF a été demandé au promoteur pour la période avant livraison. Une prise en charge par le promoteur d'une facture de la société Acticontrol (équipements incendie obligatoires) a également été demandée.

Une explication a été demandée à la société Acticontrol sur le contenu facturé de deux factures de 34.10€ et 37.40€.

Ces remboursements seront visibles sur le prochain exercice à clôturer.

Il est demandé pour le prochain exercice de relever les sous-compteurs électriques pour le prochain exercice comptable.

POUR : 8079 sur 8079 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 8079 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 8079 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 8079 sur 8079 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 8079 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 8079 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

6. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2022/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice 2022/2023 à la somme de 6680 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 8079 sur 8079 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 8079 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 8079 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

7. TRAVAUX DE MISE EN PLACE DE PICOTS ANTI-PIGEONS

Majorité nécessaire : Article 24

Conditions essentielles des marchés :

Devis GUIZZON : 7656.74€

Devis AMEN'ALP : Non reçu lors de l'envoi de la convocation

Résolution :

L'Assemblée Générale décide l'exécution des travaux de pose de picots anti-pigeons selon descriptif joint à la convocation.

Pour ce faire, l'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise GUIZZON ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 7656.74 euros TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/12/2021 pour 50 %.
- Le 01/02/2021 pour le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 0 sur 8079 tantièmes.

CONTRE : 8079 sur 8079 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 8079 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

8. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE MISE EN PLACE DE PICOTS ANTI-PIGEONS

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3 % du montant HT des travaux.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

POUR : 0 sur 8079 tantièmes.

CONTRE : 8079 sur 8079 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 8079 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9. SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN DES TOITURES ET CHENEAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

Le promoteur nous préconise de faire un contrôle régulier des toitures car des feuilles peuvent boucher les chéneaux et provoquer des débordement sou les prémisses d'infiltrations au cours du temps.

Il est proposé de mettre en place un contrat de contrôle des toitures et de leur état accompagné d'un entretien (enlèvement des feuilles notamment).

Conditions essentielles :

Devis ATTILA : Non reçu lors de l'envoi de la convocation

Devis SAPITEC : Non reçu lors de l'envoi de la convocation

Résolution :

L'Assemblée Générale décide, parmi les propositions, de souscrire un contrat d'entretien des toitures auprès de l'entreprise pour un montant annuel de euros TTC à compter du et pour une durée de années.

La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

Il est noté qu'en l'absence de devis reçu lors de l'AG ou de choix de devis, il pourra être donné mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de valider la dépense en cours d'année.

POUR : 0 sur 8079 tantièmes.

CONTRE : 8079 sur 8079 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 8079 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

10. **INFORMATION RECUE DE LA VILLE SUR L'EMPIETEMENT OBSERVE DE LA COPROPRIETE SUR LE TERRAIN COMMUNAL - RATIFICATION DE LA SITUATION**

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée générale prend acte du courrier de la ville de Lovagny qui acte que la construction empiète légèrement sur le domaine public sur une bande de terrain en limite Nord de la copropriété (en jaune dans le courrier joint à la convocation).

L'Assemblée générale décide d'accepter la proposition de la mairie proposant à la copropriété une jouissance temporaire de cette parcelle sous réserve pour la copropriété de l'entretenir (tonte et entretien des massifs fleuris).

La mairie se réserve le droit de faire valoir son titre de propriétaire si l'intérêt général le justifiait ultérieurement.

POUR : 8079 sur 8079 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 8079 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 8079 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

11. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales**

Majorité nécessaire : Sans Vote

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

DIVERS :

Il est demandé un deuxième devis pour l'entretien de la pompe de relevage.

Il manque la clé du boîtier de commande de la pompe de relevage. A rechercher et interroger le promoteur.

Il manque également les clés des cadenas des échelles.


Liste des réserves suite au RDV de juillet à transmettre au CS (notes du syndic et relancer le promoteur).

Rajouter les réserves du mail de juin 2020.


Des coulures de peintures sont à notifier vers le bâtiment B.

MME [REDACTED] est d'accord pour remplacer MME [REDACTED] suite à sa vente.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 19h30.

Le Président	
Madame [REDACTED]	

Le Secrétaire	
Monsieur [REDACTED]	

Le scrutateur	
Madame [REDACTED]	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« 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. »