

## Procès verbal

### Assemblée générale du 8 novembre 2022

Annecy, le jeudi 10 novembre 2022

Le 8 novembre 2022 à 17:30, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis, Copropriété Garages GRAND ANGLE à SEYNOD 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.

L'assemblée générale désigne les membres du bureau :

- Président de séance : [REDACTED]
- Assesseurs : [REDACTED]
- Secrétaire de séance : PEAK IMMOBILIER

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	70	77	147
Tantièmes	5953	4047	1000

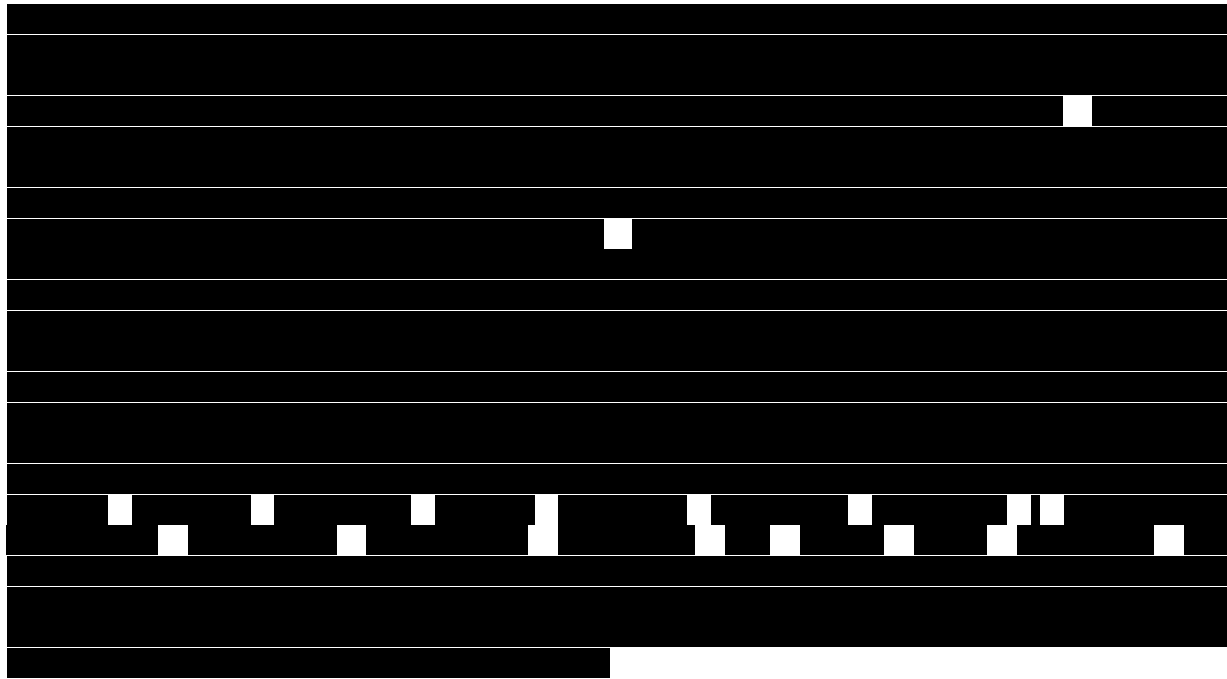
Sont arrivés au cours de l'assemblée : Néant

Sont partis au cours de l'assemblée :

[REDACTED]

Liste des absents et des non représentés :

[REDACTED]



## SYNDIC

 **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° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

### Projet de Résolution (Article 24)

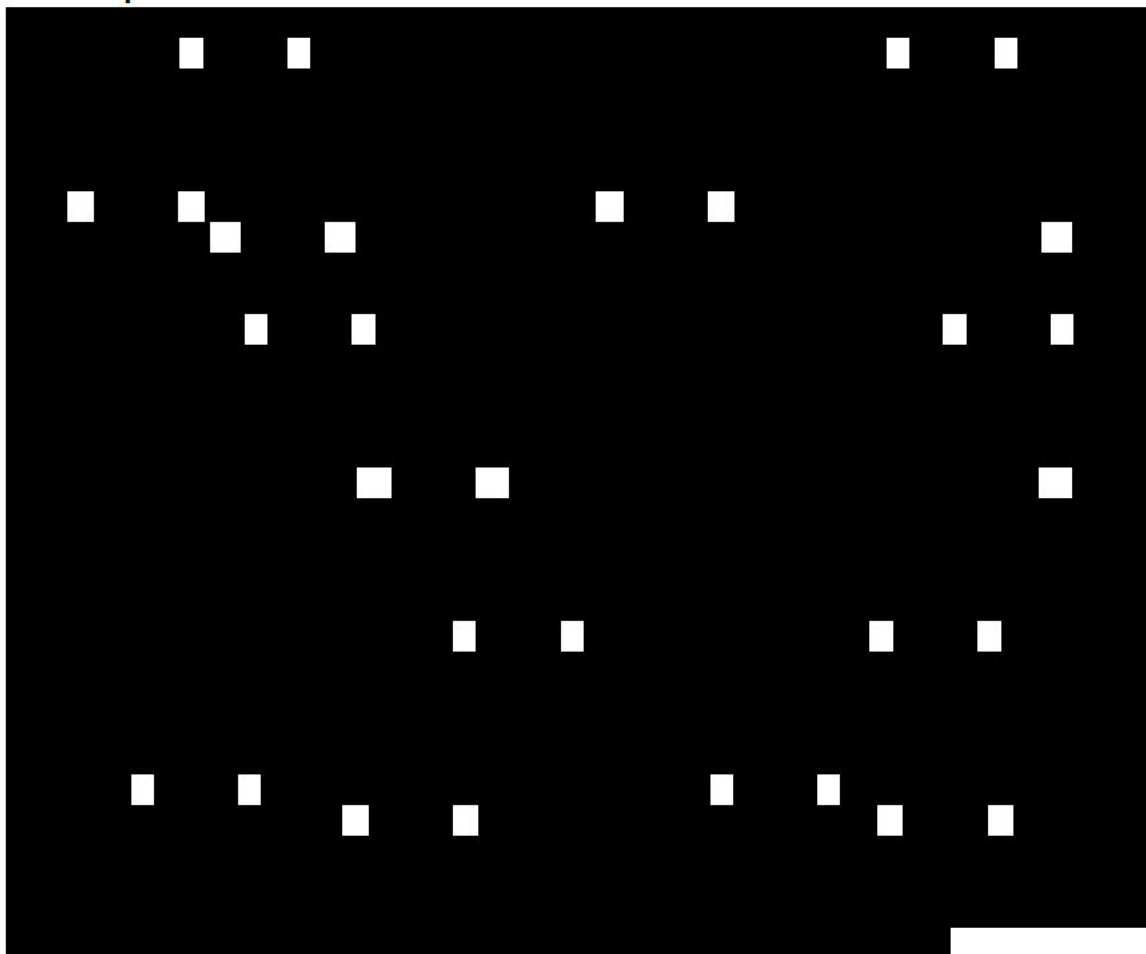
L'assemblée générale désigne comme Président de séance [REDACTED]

#### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	69	78	147
Tantièmes	5930	4070	10000

la résolution est **ACCEPTEE**

#### Ont voté pour:



#### Ont voté contre :

Néant

#### Se sont abstenus :

[REDACTED]

#### Se sont opposés à la décision finale:

Néant

#### N'ont pas pris part au vote:

[REDACTED]

## Résolution N° 2 : DESIGNATION DU SCRUTATEUR

Projet de Résolution (Article 24)

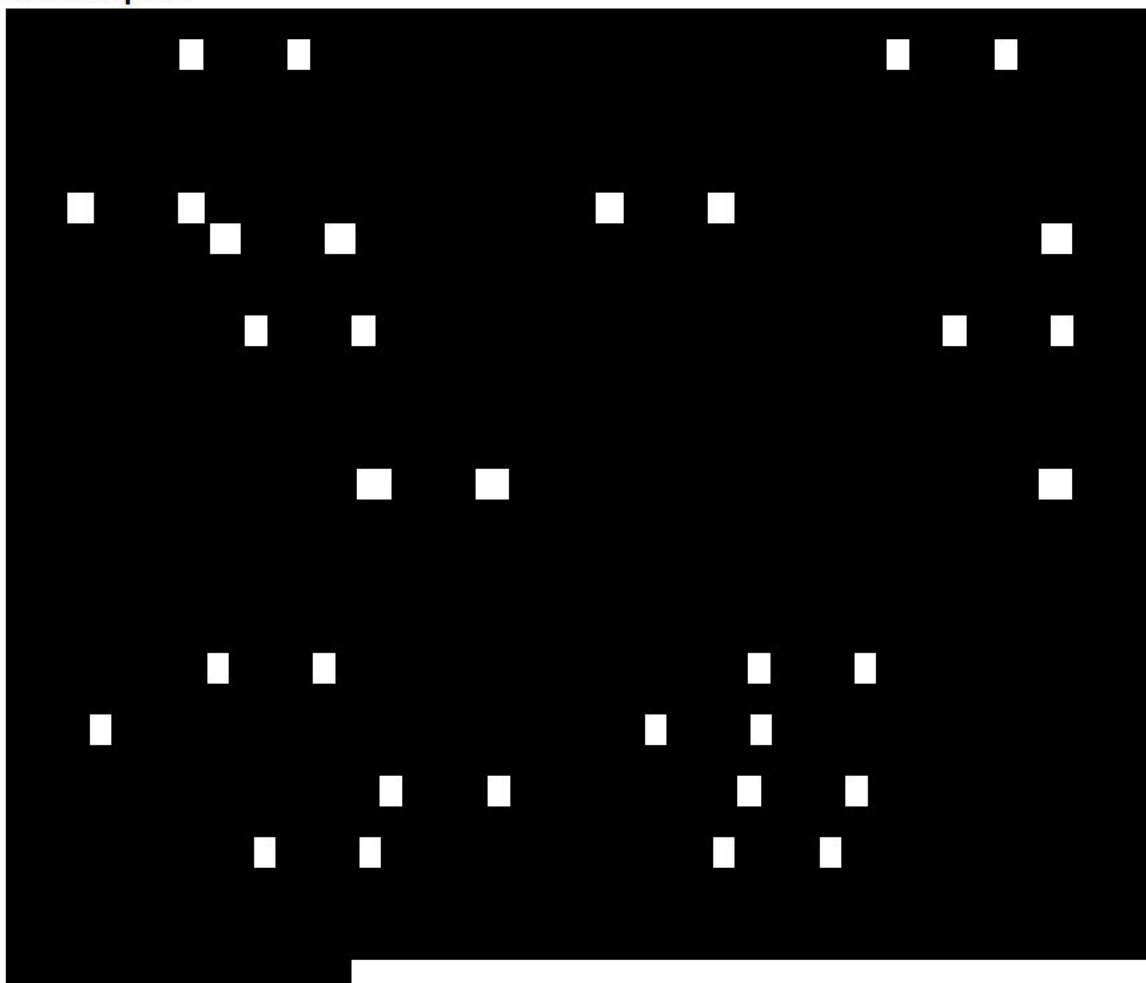
L'assemblée générale désigne comme Scrutateurtrice [REDACTED]

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	70	77	147
Tantièmes	5953	4047	10000

la résolution est **ACCEPTEE**

Ont voté pour:



Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :



## Résolution N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

### Projet de Résolution (Article 24)

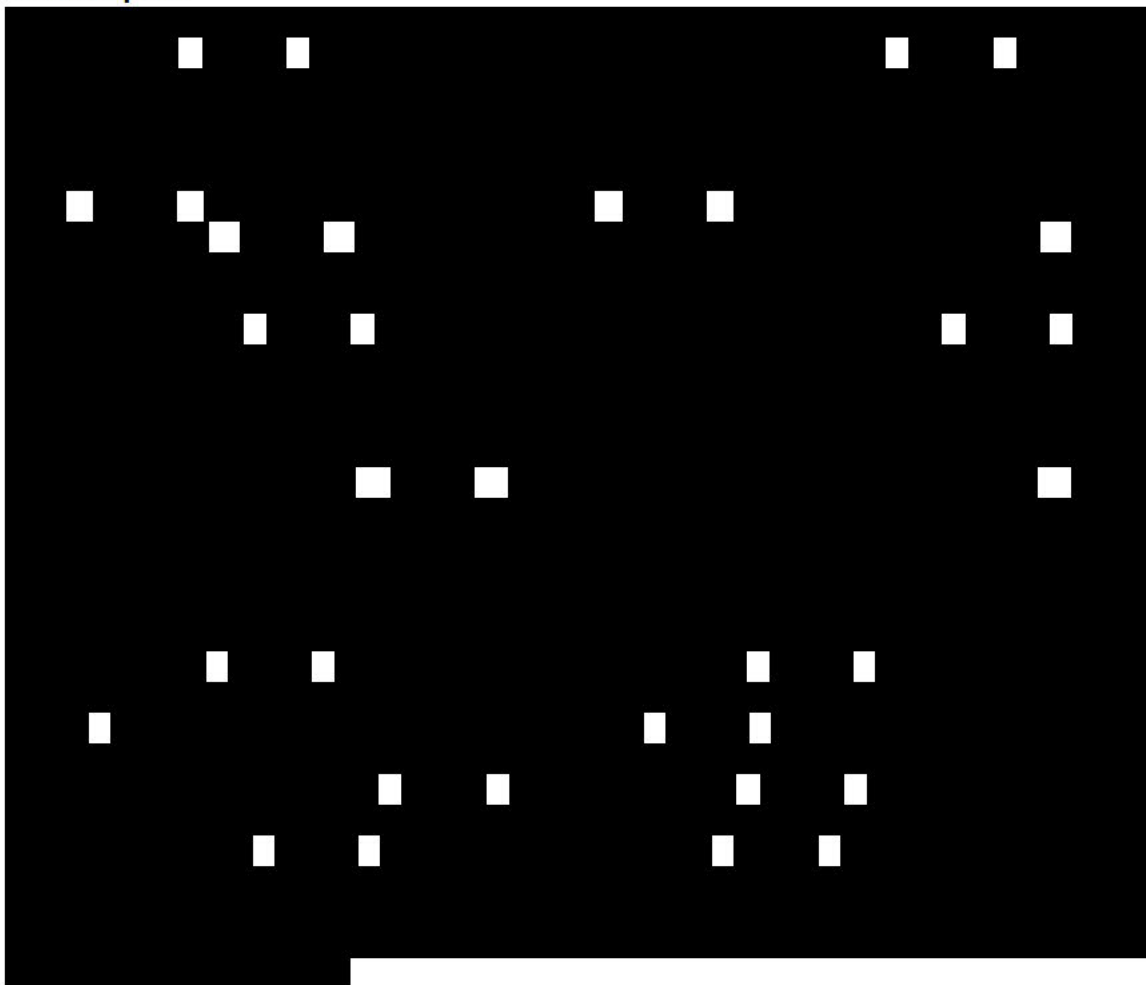
L'assemblée générale désigne le représentant du syndic PEAK IMMOBILIER comme secrétaire de séance (sauf avis contraire de l'Assemblée).

#### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	70	77	147
Tantièmes	5953	4047	10000

la résolution est **ACCEPTEE**

#### Ont voté pour:



#### Ont voté contre :

Néant

#### Se sont abstenus :



## Résolution N° 4 : RATIFICATION DE LA NOMINATION DU SYNDIC PROVISOIRE

### Projet de résolution (Article 25)

A la demande de la société CARE PROMOTION (Promoteur), Peak Immobilier assure la mission de syndic provisoire, cette mission est d'ailleurs précisée dans le règlement de copropriété.

Cette mission consiste à assurer la copropriété dès la première livraison, procéder à la convocation de la première assemblée générale de copropriété en préparant le budget et les contrats à faire valider par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'Assemblée Générale ratifie et valide la nomination du syndic provisoire la SAS PEAK DEVELOPPEMENT exerçant sous l'enseigne PEAK IMMOBILIER.

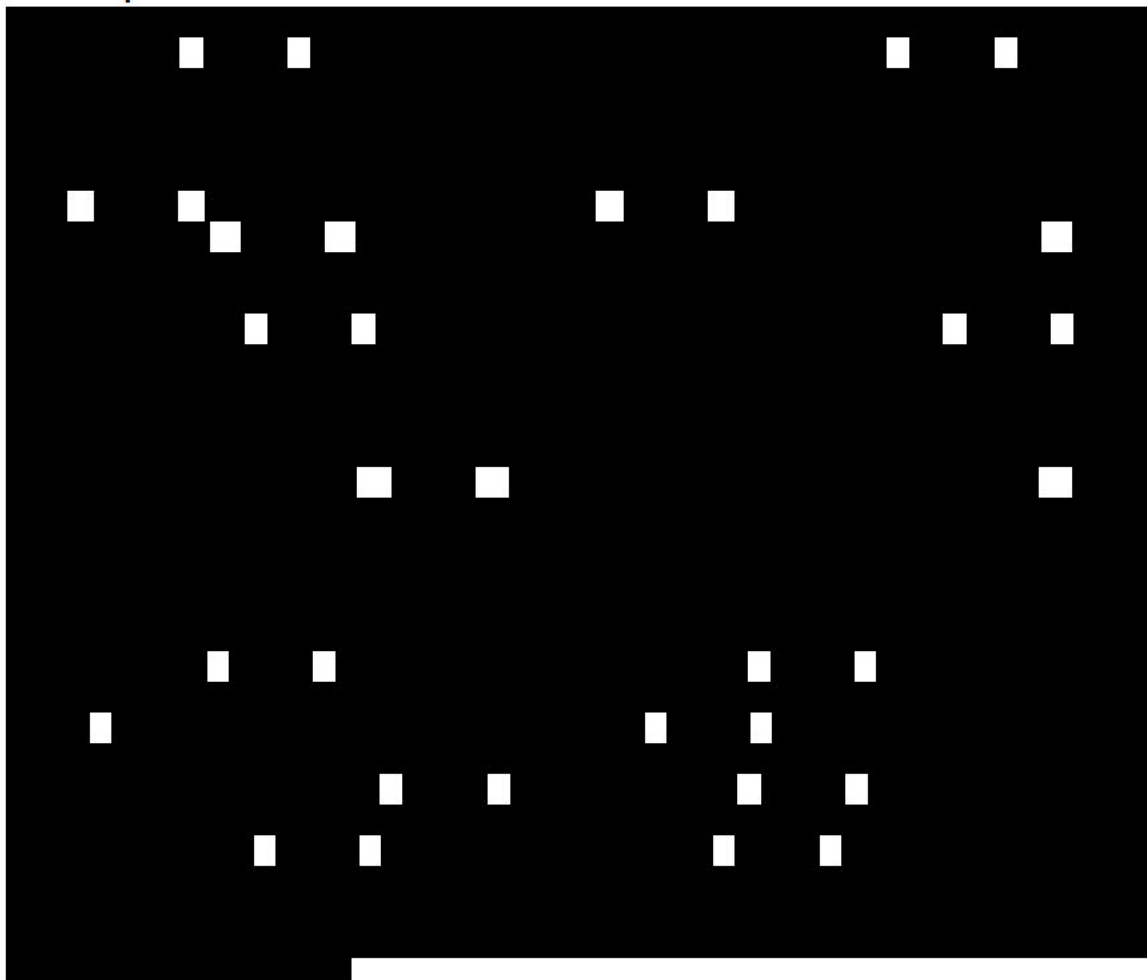
La mission du syndic provisoire se termine à la date de l'assemblée générale constitutive.

### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	70	77	147
Tantièmes	5953	4047	10000

la résolution est **ACCEPTEE**

### Ont voté pour:



### Ont voté contre :

Néant

### Se sont abstenus :



## Résolution N° 5 : DESIGNATION DU SYNDIC PEAK IMMOBILIER

### Projet de Résolution (Article 25)

L'assemblée générale désigne comme syndic PEAK IMMOBILIER - SAS PEAK DEVELOPPEMENT pour une durée de 19 mois et 22 jours qui commencera le 08/11/2022 (date de l'assemblée générale) et se terminera le 30/06/2024 (au plus tard).

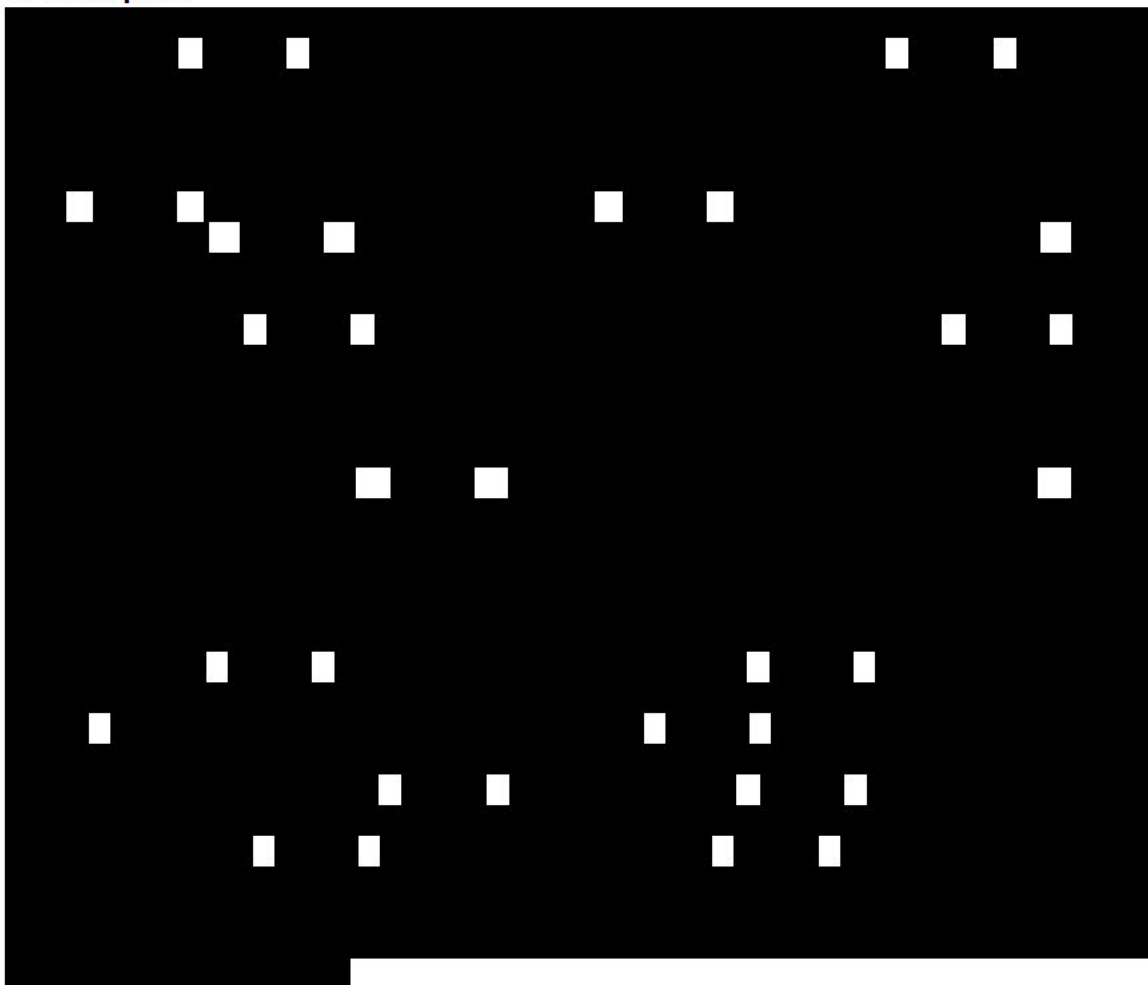
La mission, les honoraires et les modalités de gestion sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale qu'elle accepte en l'état.

#### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	70	77	147
Tantièmes	5953	4047	10000

la résolution est **ACCEPTEE**

Ont voté pour:



Ont voté contre :



Se sont abstenus :

Néant

## Résolution N° 6 : OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE SEPARÉ.

### Projet de Résolution (Article 25)

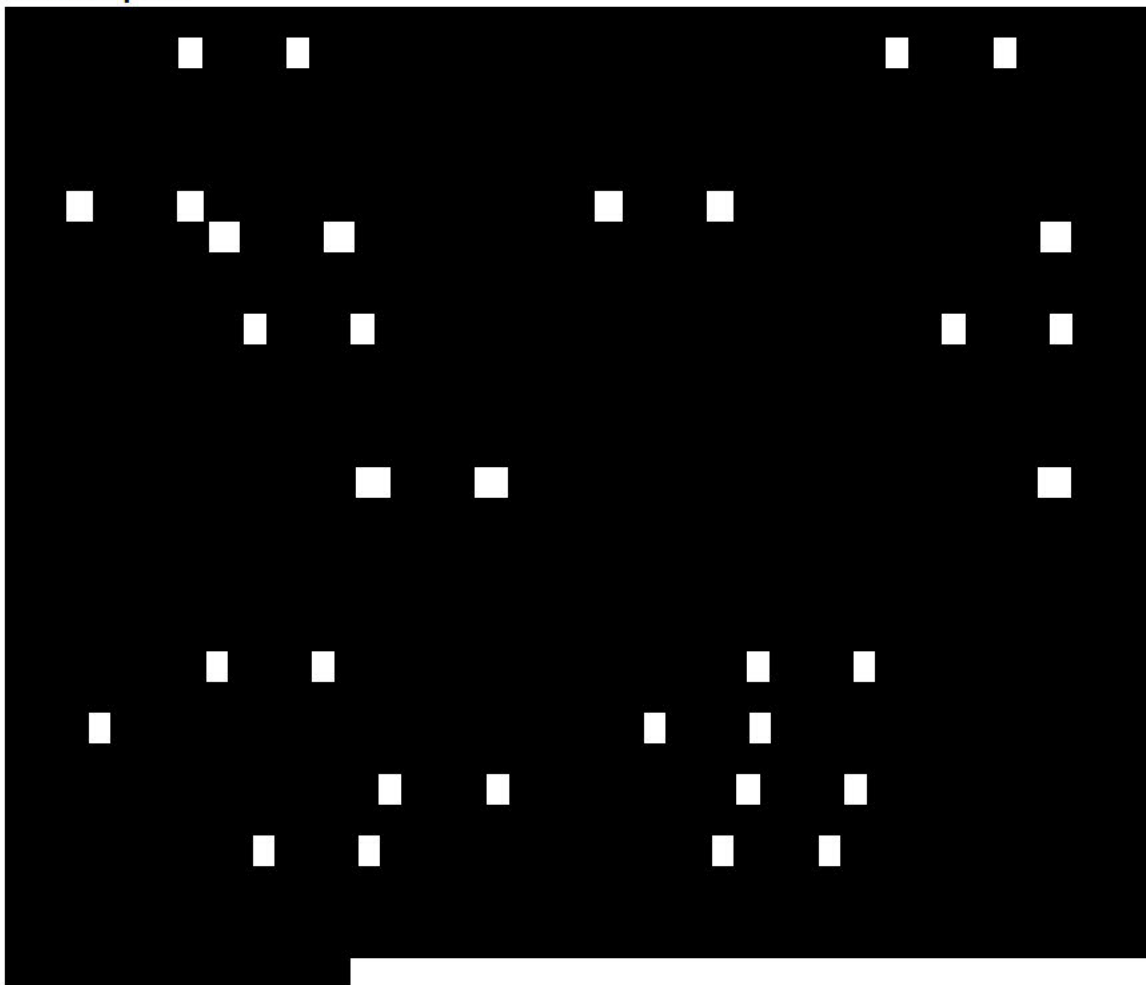
L'assemblée générale décide de l'ouverture d'un compte bancaire séparé, au nom du syndicat des copropriétaires, auprès du Crédit Agricole d'Annecy le Vieux.

#### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	70	77	147
Tantièmes	5953	4047	10000

la résolution est **ACCEPTEE**

#### Ont voté pour:



#### Ont voté contre :



#### Se sont abstenus :

Néant

## Résolution N° 7 : FIXATION DE LA DATE DE FIN DE L'EXERCICE COMPTABLE.

### Projet de Résolution (Article 24)

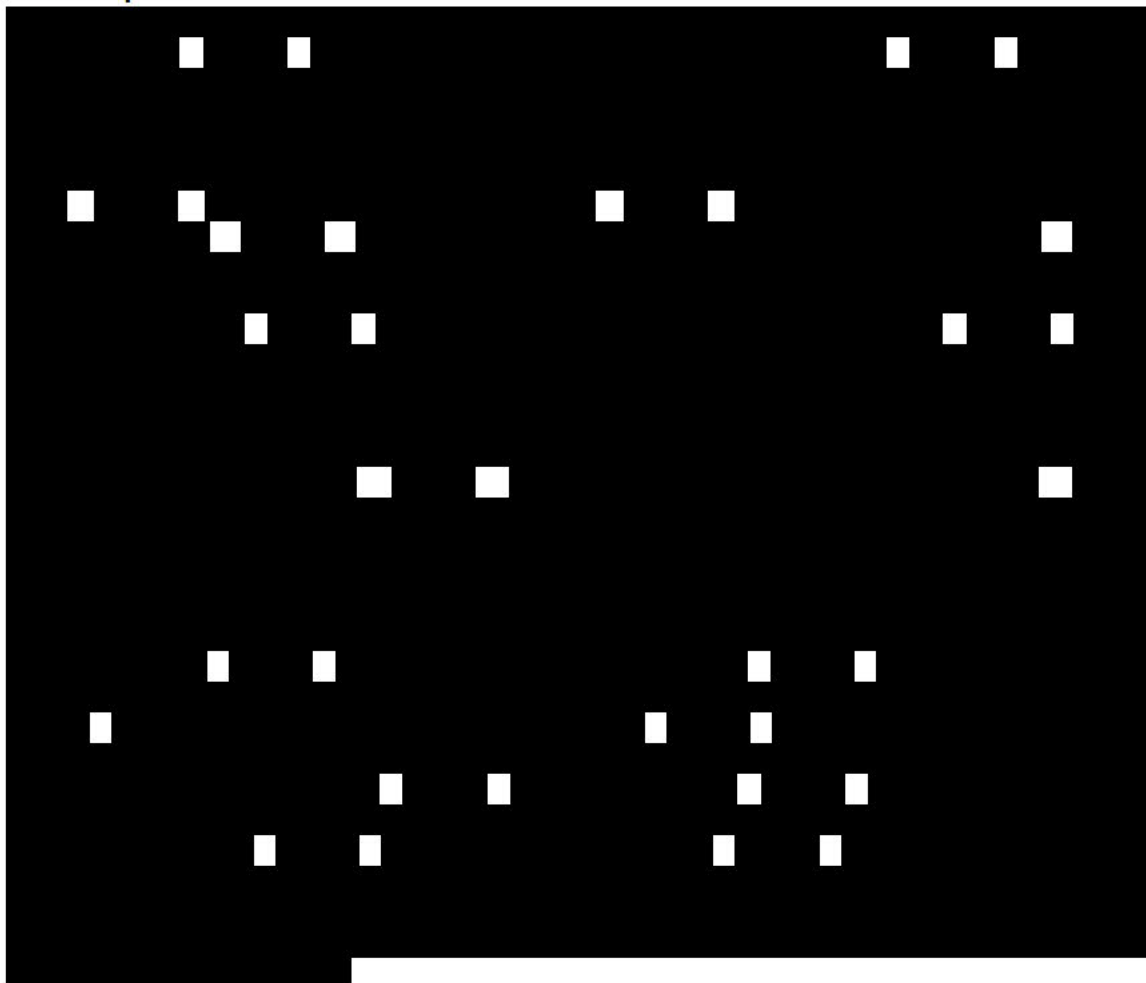
L'Assemblée Générale décide de fixer la date de clôture de l'exercice comptable au 31 Décembre de chaque année.

#### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	70	77	147
Tantièmes	5953	4047	10000

la résolution est **ACCEPTEE**

#### Ont voté pour:



#### Ont voté contre :



#### Se sont abstenus :

Néant

## Résolution N° 8 : MODALITES DE CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DE CHARGES

### Projet de Résolution (Article 24)

L'Assemblée Générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront, sur rendez-vous, consulter les comptes et pièces justificatives des charges au bureau du syndic:

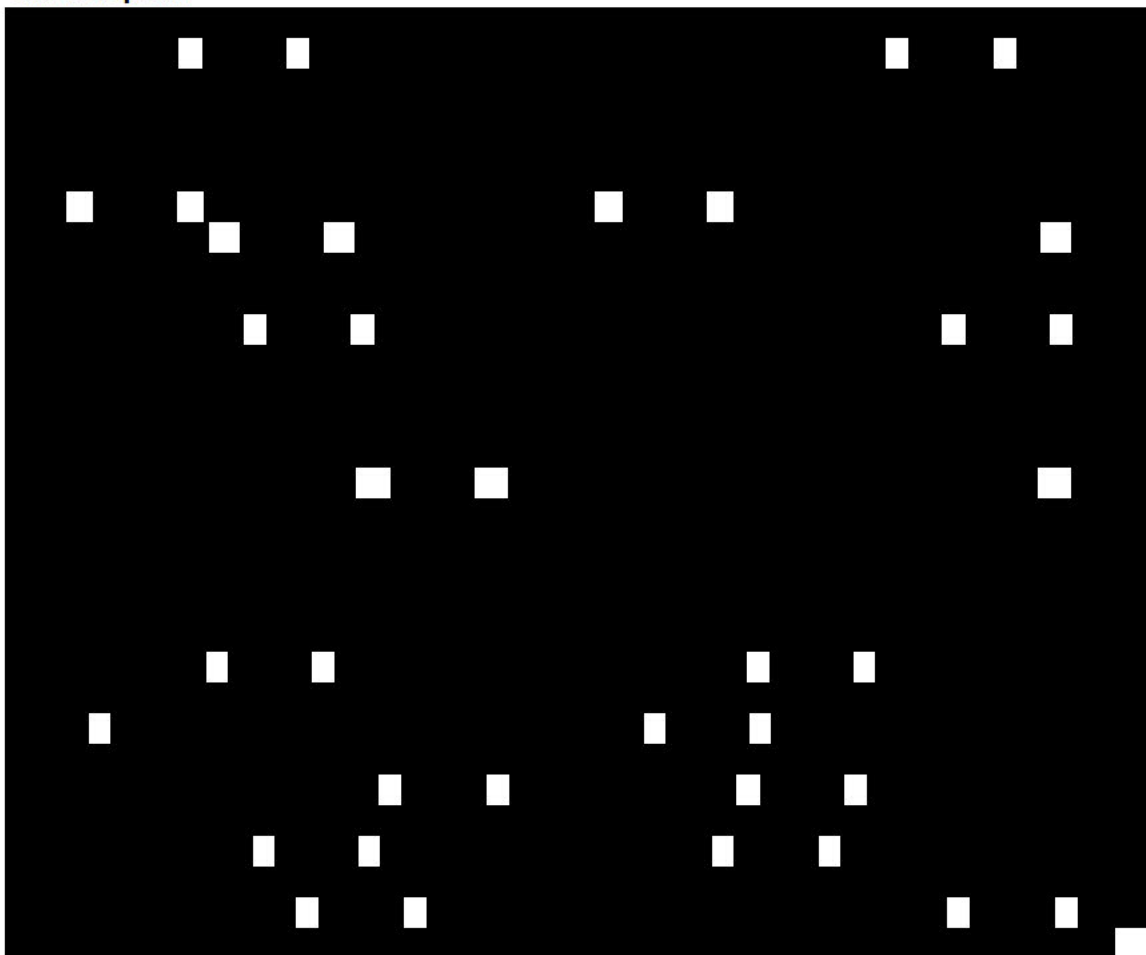
- Dans la période comprise entre la réception de la convocation à l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes, et le jour de cette même Assemblée Générale.
- Lors de la réunion annuelle du Conseil Syndical prévue à cet effet.

### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	70	77	147
Tantièmes	5953	4047	10000

la résolution est **ACCEPTÉE**

### Ont voté pour:



### Ont voté contre :



### Se sont abstenus :

Néant

## Résolution N° 9 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

### Projet de Résolution (Article 25)

L'assemblée générale désigne successivement, 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 un an jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire, les personnes suivantes :

- Bâtiment garage : [REDACTED]
- Bâtiment garage : [REDACTED]
- Bâtiment garage : [REDACTED]

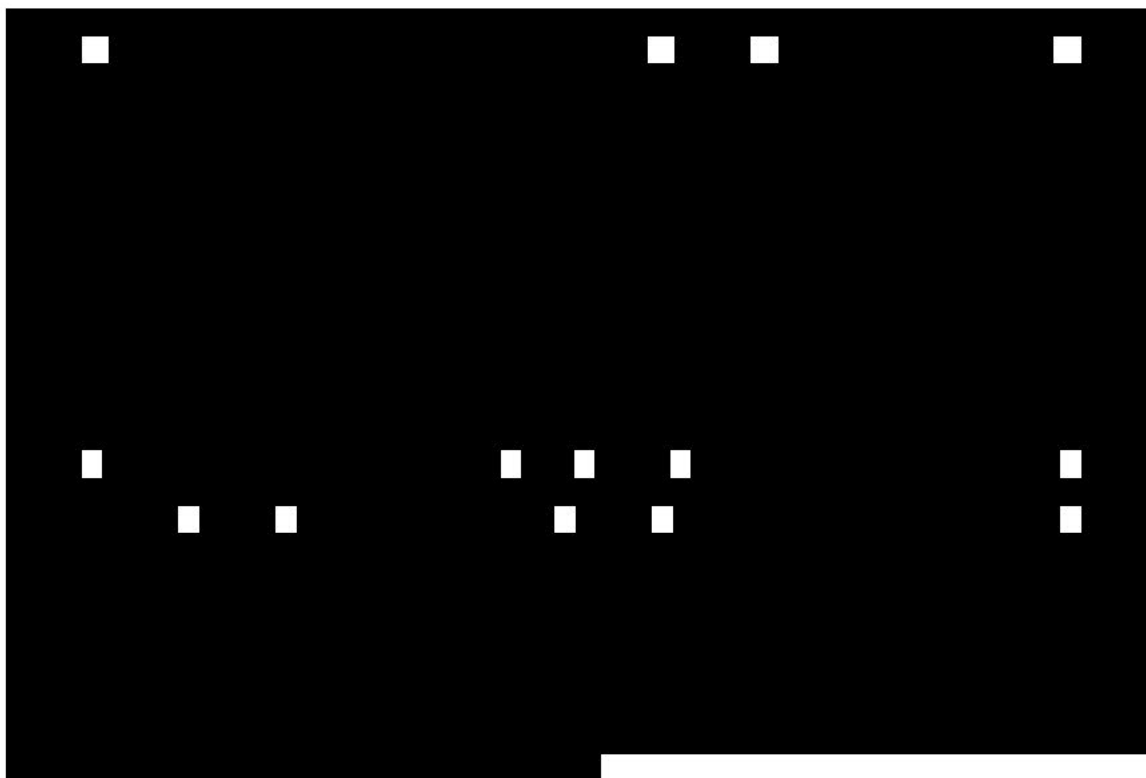
Une fois les conseillers syndicaux élus, il leur appartiendra de désigner en leur sein leur président étant rappelé que ce dernier est l'interlocuteur privilégié du syndic au sein de la copropriété, et que l'usage veut que le syndic transmette automatiquement copie de tout courrier important au président du conseil syndical.

### Récapitulatif des votants :

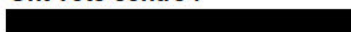
	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	70	77	147
Tantièmes	5953	4047	10000

la résolution est **ACCEPTEE**

Ont voté pour:



Ont voté contre :



Se sont abstenus :



## Résolution N° 10 : MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LA LIVRAISON DES PARTIES COMMUNES PAR LE PROMOTEUR

### Résolution (Article 25)

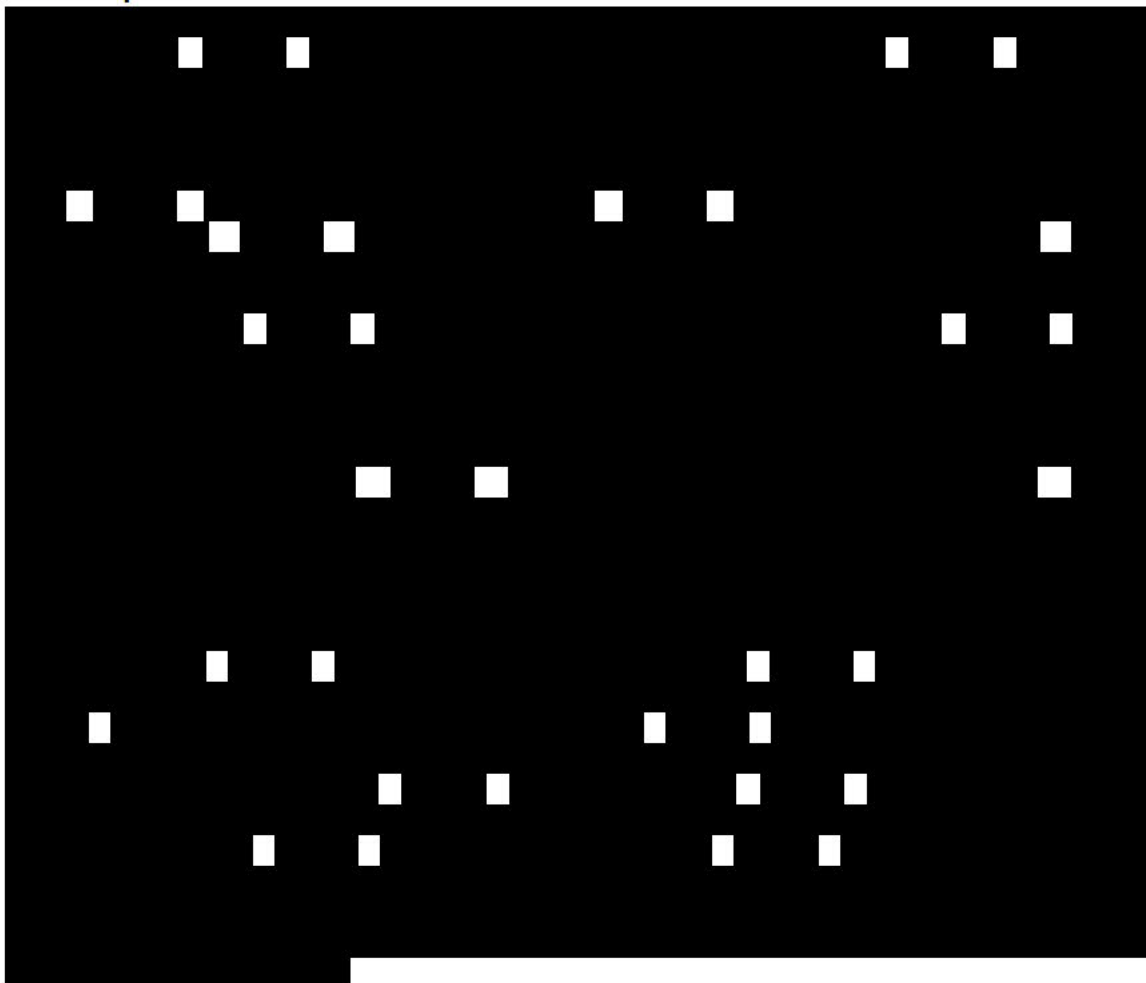
L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical en vue d'assister le syndic lors de la livraison des parties communes par le Promoteur et qui aura lieu le 18 Novembre 2022 à 14h00.

#### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	70	77	147
Tantièmes	5953	4047	10000

la résolution est **ACCEPTÉE**

#### Ont voté pour:



#### Ont voté contre :



#### Se sont abstenus :

Néant

# Résolution N° 11 : AUTORISATION D'ENGAGEMENT DE DEPENSES AU CONSEIL SYNDICAL

## Projet de Résolution (Article 25)

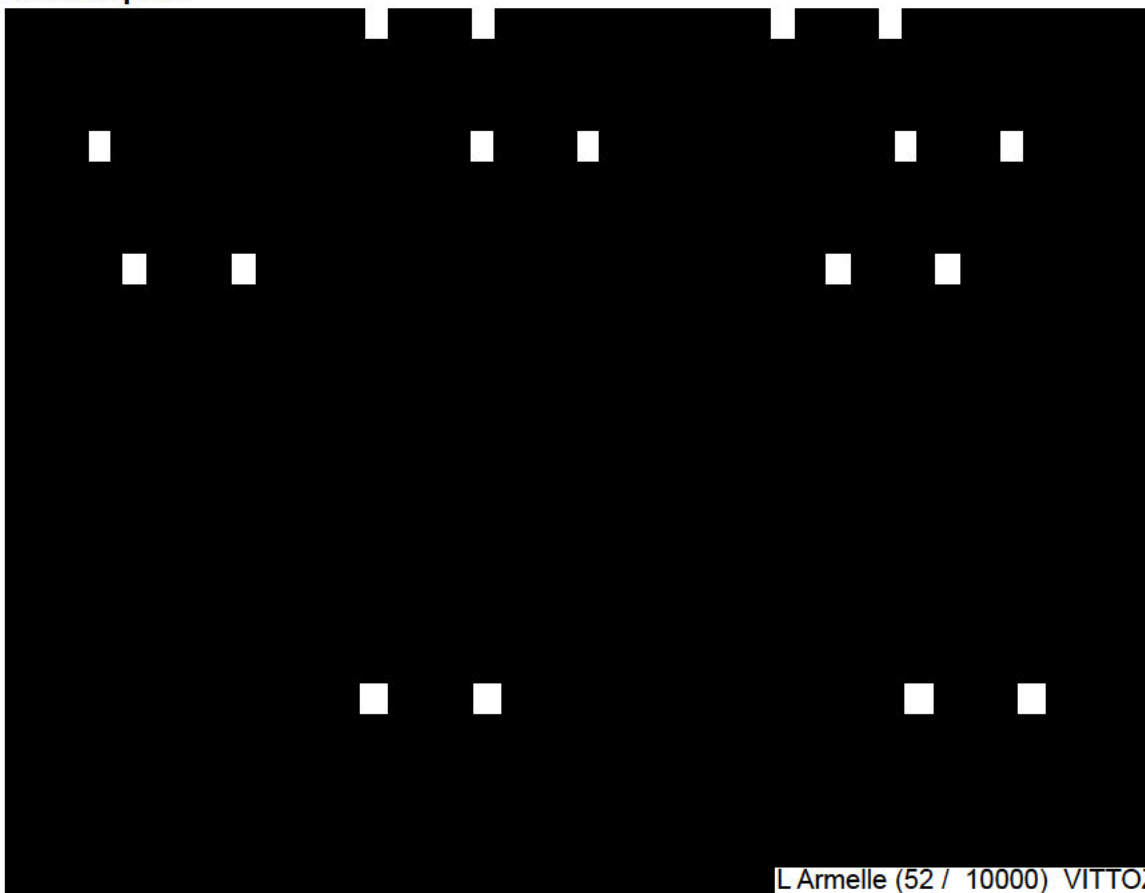
L'assemblée générale, conformément à l'article 21 du décret du 17/03/1967, après avoir délibéré, autorise le conseil syndical, pendant la durée de son mandat et pour l'exercice en cours, à décider des dépenses pour petits travaux jusqu'à un montant maximum cumulé de 1000 euros.

### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	70	77	147
Tantièmes	5953	4047	10000

la résolution est **ACCEPTEE**

### Ont voté pour:



Elodie (54 / 10000) YI Franck et DUFOUR Lucie (30 / 10000)

L Armelle (52 / 10000) VITTOZ

### Ont voté contre :



### Se sont abstenus :



## Résolution N° 12 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRAT A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE

### Projet de Résolution (Article 25)

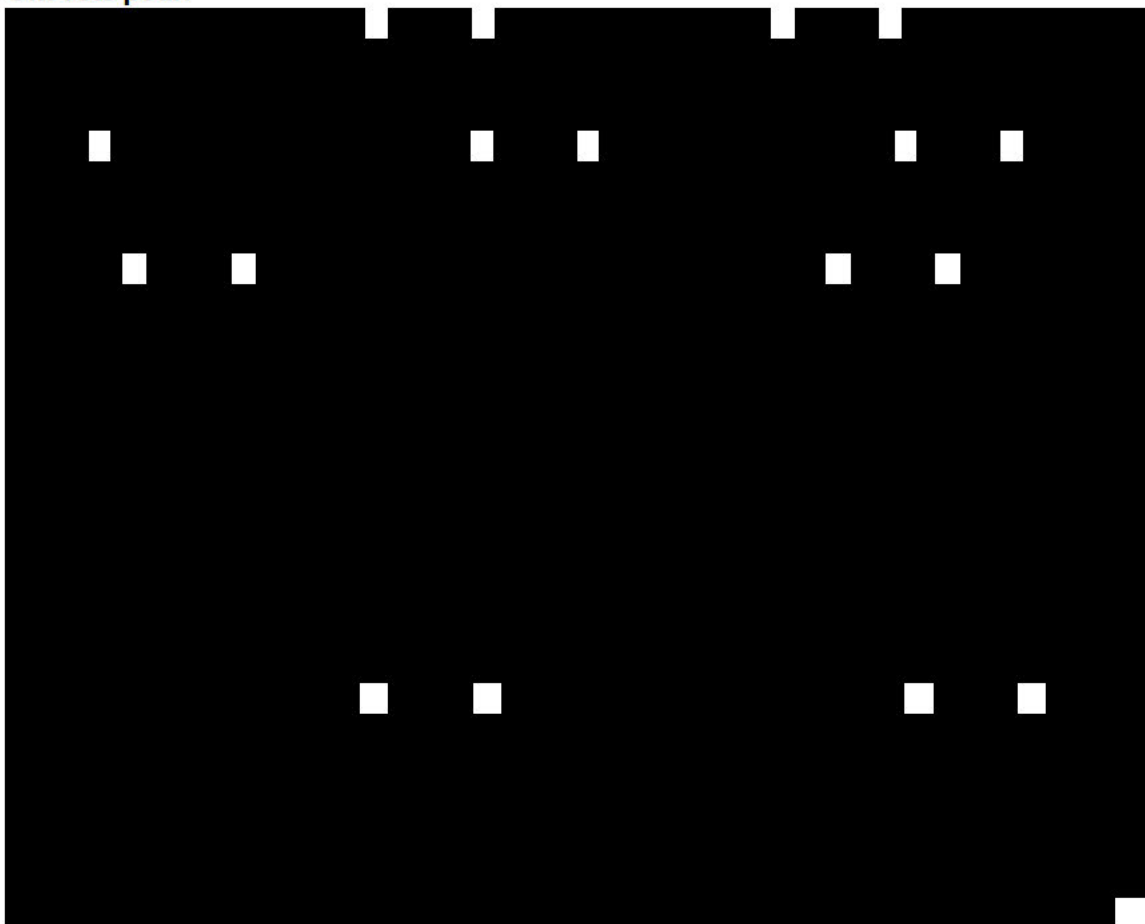
Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 2000€ TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

#### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	70	77	147
Tantièmes	5953	4047	10000

la résolution est **ACCEPTEE**

#### Ont voté pour:



#### Ont voté contre :



#### Se sont abstenus :



## Résolution N° 13 : MONTANT DES TRAVAUX ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE

Majorité absolue (Art. 25) de la loi du 10 juillet 1965

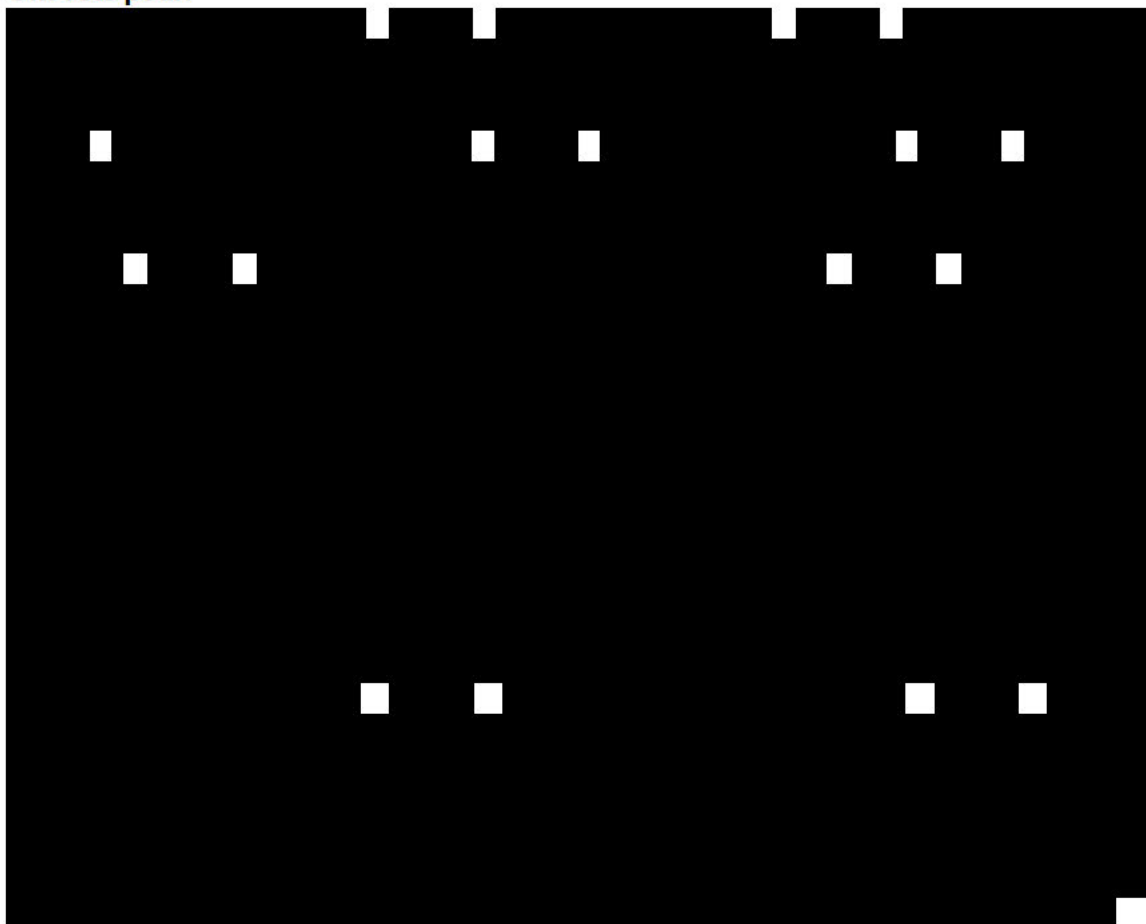
Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 1000€ TTC le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	70	77	147
Tantièmes	5953	4047	10000

la résolution est **ACCEPTÉE**

Ont voté pour:



Ont voté contre :



Se sont abstenus :



## Résolution N° 14 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ASSURANCE MULTIRISQUES IMMEUBLE GRAND ANGLE GARAGE

*Projet de Résolution (Article 24)*

Clé de répartition: Charges générales

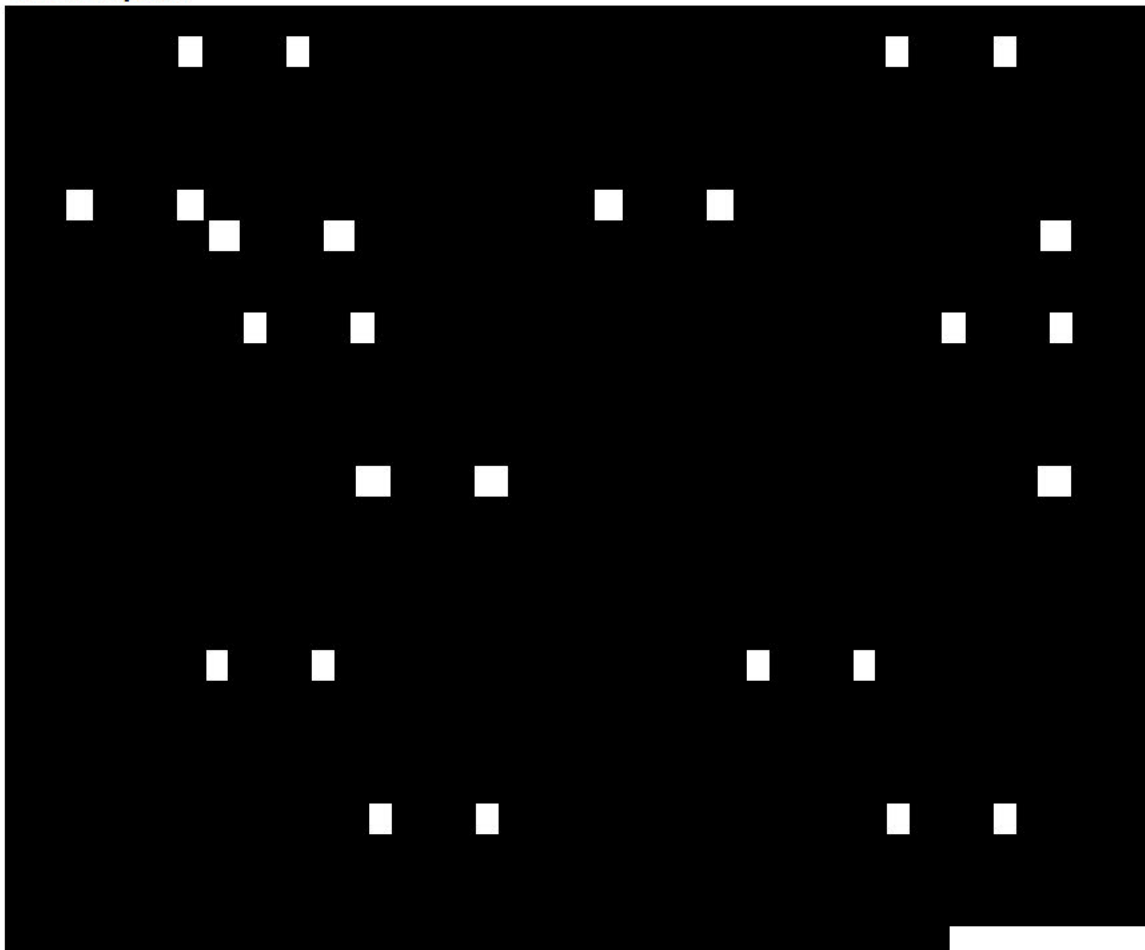
L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions du règlement de copropriété, valide le contrat d'assurance multirisques souscrit par Peak Immobilier auprès de la compagnie Generali , courtier Bauer 43 rue Vaugelas 74000 Annecy, moyennant une prime annuelle TTC de 1770euros pour une superficie de 2360m2 à partir de la date de livraison des communs.

### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	70	77	147
Tantièmes	5953	4047	10000

la résolution est **ACCEPTEE**

Ont voté pour:



Ont voté contre :



Se sont abstenus :



## Résolution N° 15 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN MENAGER IMMEUBLE GRAND ANGLE GARAGE

Projet de Résolution (Article 24)

Clé de répartition : Charges spéciales du bâtiment

Présentation des devis :

- Entreprise MS PROPLETE : Mensuel : 271.90€ TTC OU Trimestriel : 37.60€ TTC
- Entreprise ENVIRONALP : 716€TTC

L'assemblée Générale après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés,
- Pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,
- Et après en avoir délibéré,

Retient la proposition présentée par l'entreprise : MS Propreté au trimestriel

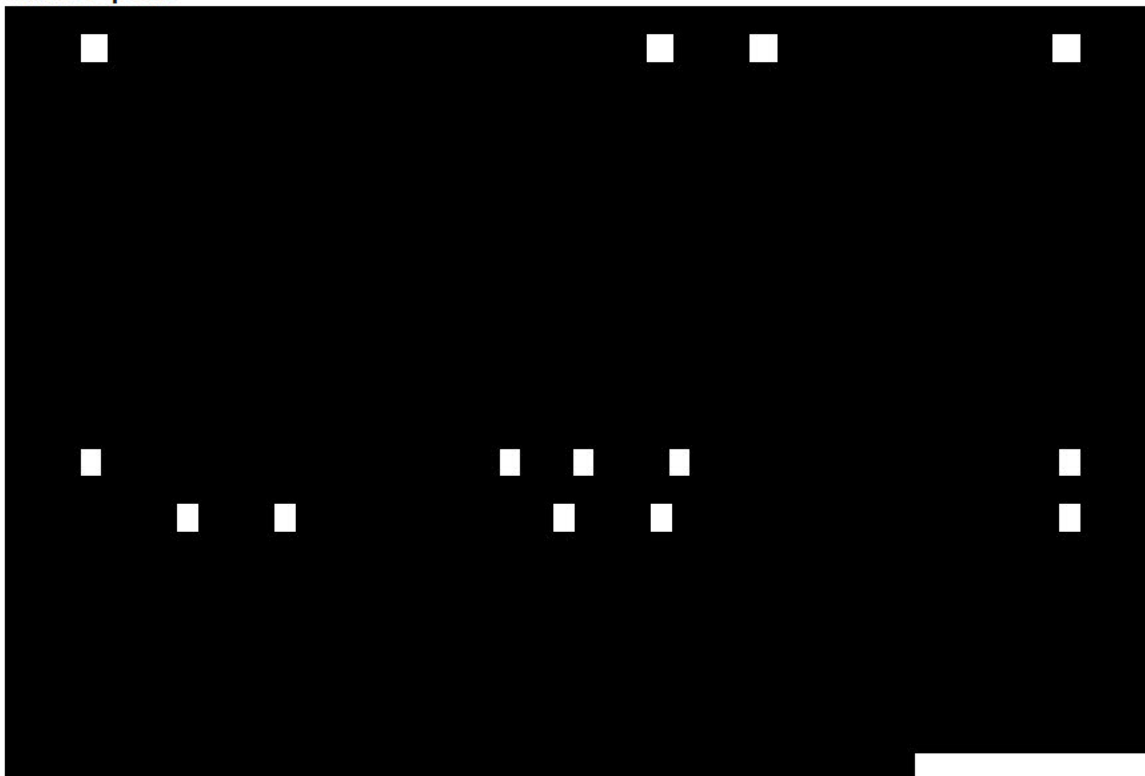
Démarrage de la prestation : Date de livraison des communs

### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	70	75	145
Tantièmes	6027	3973	10000

la résolution est **ACCEPTEE**

Ont voté pour:



Ont voté contre :



Se sont abstenus :

Néant

## Résolution N° 16 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN DE LA VMC BATIMENT GARAGE

Projet de Résolution (Article 24)

Clé de répartition : Charges spéciales du bâtiment

Présentation des devis :

- Entreprise AVIPUR : 576€ TTC

L'assemblée Générale après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés,
- Pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,
- Et après en avoir délibéré,

Retient la proposition présentée par l'entreprise AVIPUR pour un montant de 576.00€ TTC

Démarrage de la prestation : Date de livraison des communs

### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	70	75	145
Tantièmes	6027	3973	10000

La résolution est **ACCEPTÉE**

Ont voté pour:



Ont voté contre :



Se sont abstenus :

Néant

## Résolution N° 17 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT POUR LA MAINTENANCE DES APPAREILS DE SECURITE INCENDIE BATIMENT GARAGE

### *Projet de Résolution (Article 24)*

Clé de répartition : Charges spéciales du bâtiment

#### Présentation des devis :

- MBPI : 1923.60€ TTC/ ans
- MATSEC : 969.36€ TTC/ans

#### L'assemblée Générale après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés,
- Pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,
- Et après en avoir délibéré,

Mandat Syndical, prévoir les devis pour faire les meilleurs comparaison, ainsi que pour la pose des extincteurs et des plans de circulation

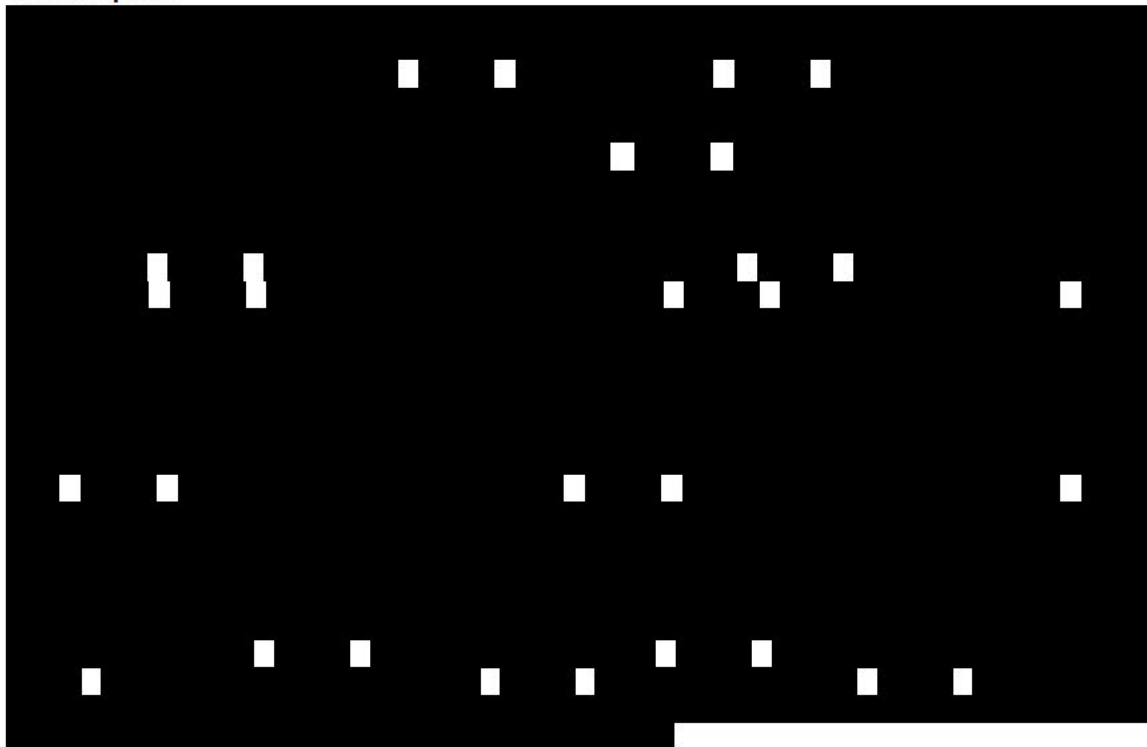
Démarrage de la prestation : Dès que possible

#### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	68	77	145
Tantièmes	5684	4316	10000

la résolution est **ACCEPTEE**

#### Ont voté pour:



#### Ont voté contre :



#### Se sont abstenus :



## Résolution N° 18 : RATIFICATION DU CONTRAT DE MAINTENANCE DE LA PORTE DE GARAGE

*Projet de Résolution (Article 24)*

Clé de répartition : Charges spéciales de bâtiment

Les portes d'accès aux garages ont été installées par la Société CLOELEC, durant 1 an de maintenance la prestation est gratuite.

Présentation du devis :

- Entreprise CLOELEC pour un montant de 465€ TTC Annuel sans dépannage.

L'assemblée Générale après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés,
- Pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,
- Et après en avoir délibéré,

Retient la proposition présentée par l'entreprise CLOELEC

### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	68	77	145
Tantièmes	5684	4316	10000

la résolution est **ACCEPTEE**

Ont voté pour:



Ont voté contre :



Se sont abstenus :

Néant

## Résolution N° 19 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 08/11/2022 AU 31/12/2023 BATIMENT GARAGE

### Projet de Résolution (Article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du budget (qui vous a été présenté lors de l'Assemblée) et délibéré, accepte le budget prévisionnel de l'exercice du 08/11/2022 au 31/12/2022, présenté par le syndic PEAK IMMOBILIER, pour un montant total de 42 606 euros.

A adapter en fonction des devis acceptés.

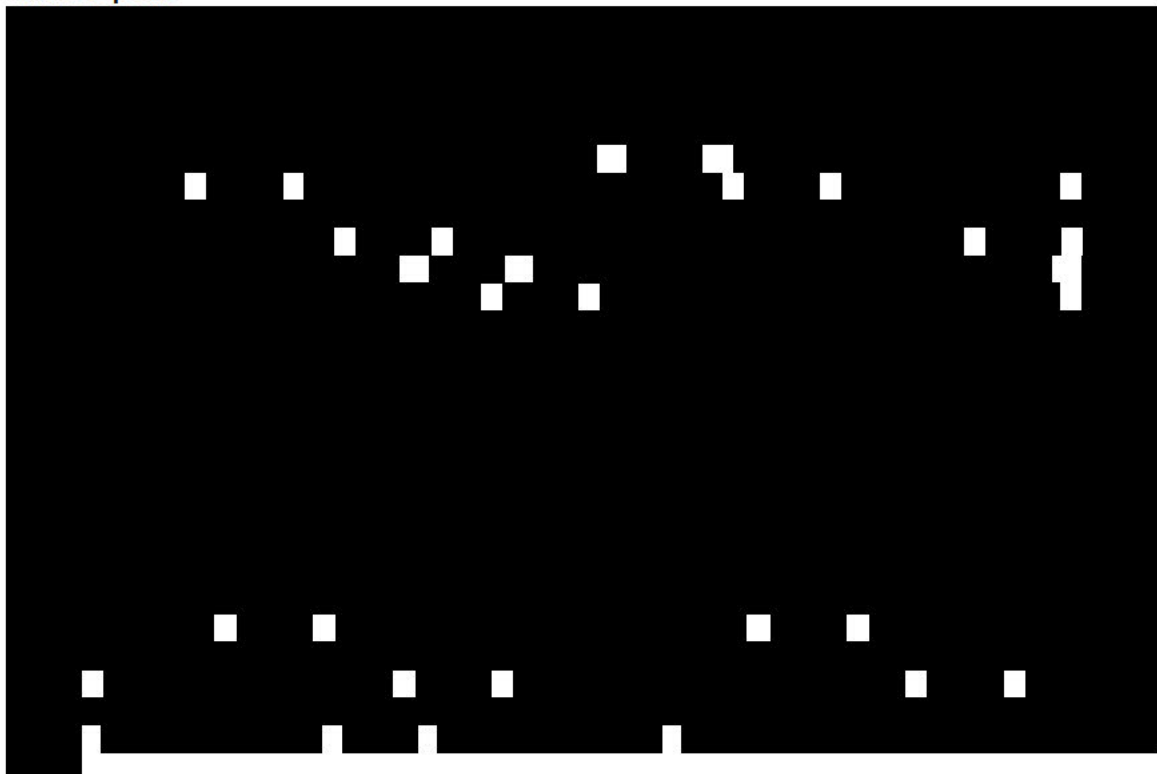
Le budget prévisionnel sera appelé en quatre provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Conformément à la loi SRU du 13/12/2000, à défaut de paiement d'une provision trimestrielle de charges dans les délais impartis, la totalité des provisions trimestrielles de l'exercice deviendra 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	68	79	147
Tantièmes	5630	4370	10000

la résolution est **ACCEPTÉE** dans la mesure où le contrat de syndic sera négocié à la baisse avec accord du Conseil Syndical

### Ont voté pour:



### Ont voté contre :



### Se sont abstenus :



## Résolution N° 20 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2024 BATIMENTS GARAGE

### Projet de Résolution (Article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du budget (qui vous a été présenté lors de l'Assemblée) et délibéré, accepte le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023. au 31/12/2024 , présenté par le syndic PEAK IMMOBILIER, pour un montant total de 42 606 euros.  
A adapter en fonction des devis acceptés.

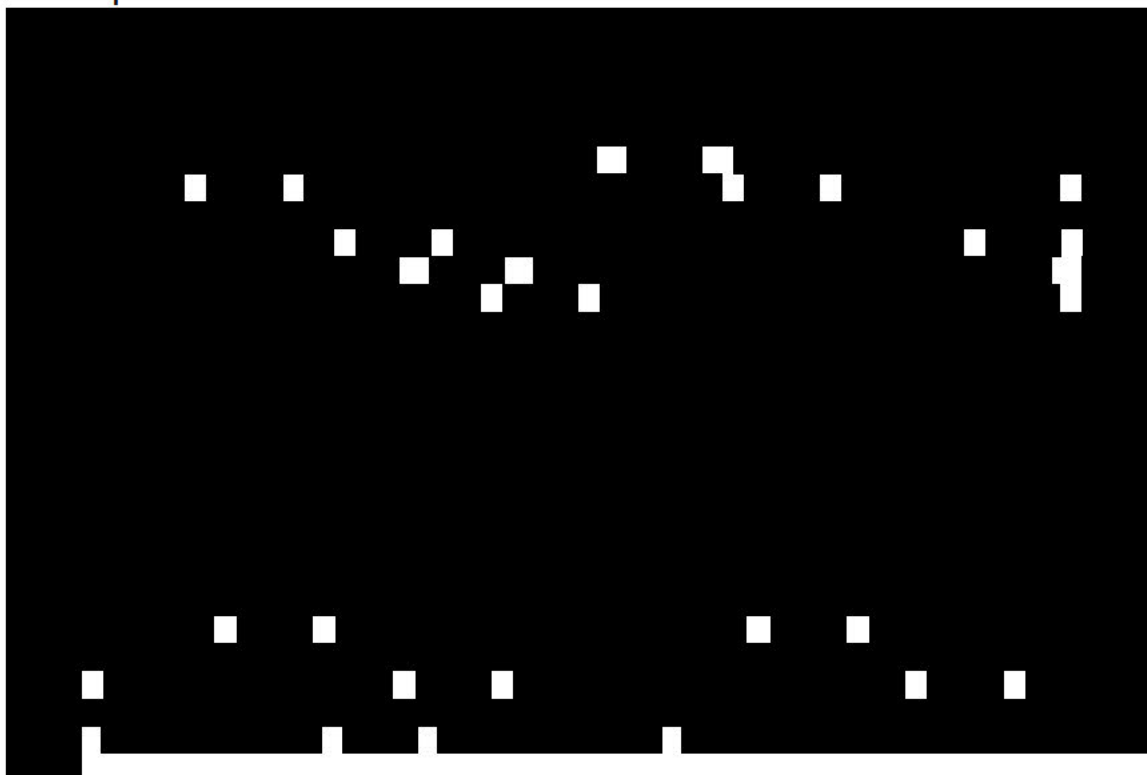
Le budget prévisionnel sera appelé en quatre provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Conformément à la loi SRU du 13/12/2000, à défaut de paiement d'une provision trimestrielle de charges dans les délais impartis, la totalité des provisions trimestrielles de l'exercice deviendra 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	68	79	147
Tantièmes	5630	4370	10000

la résolution est **ACCEPTÉE** dans la mesure ou le contrat de syndic sera négocié à la baisse avec accord du Conseil Syndical

### Ont voté pour:



### Ont voté contre :



### Se sont abstenus :



# Résolution N° 21 : MODALITES DE RECOUVREMENT

Résolution (majorité article 25)

L'assemblée générale prend acte et accepte que :

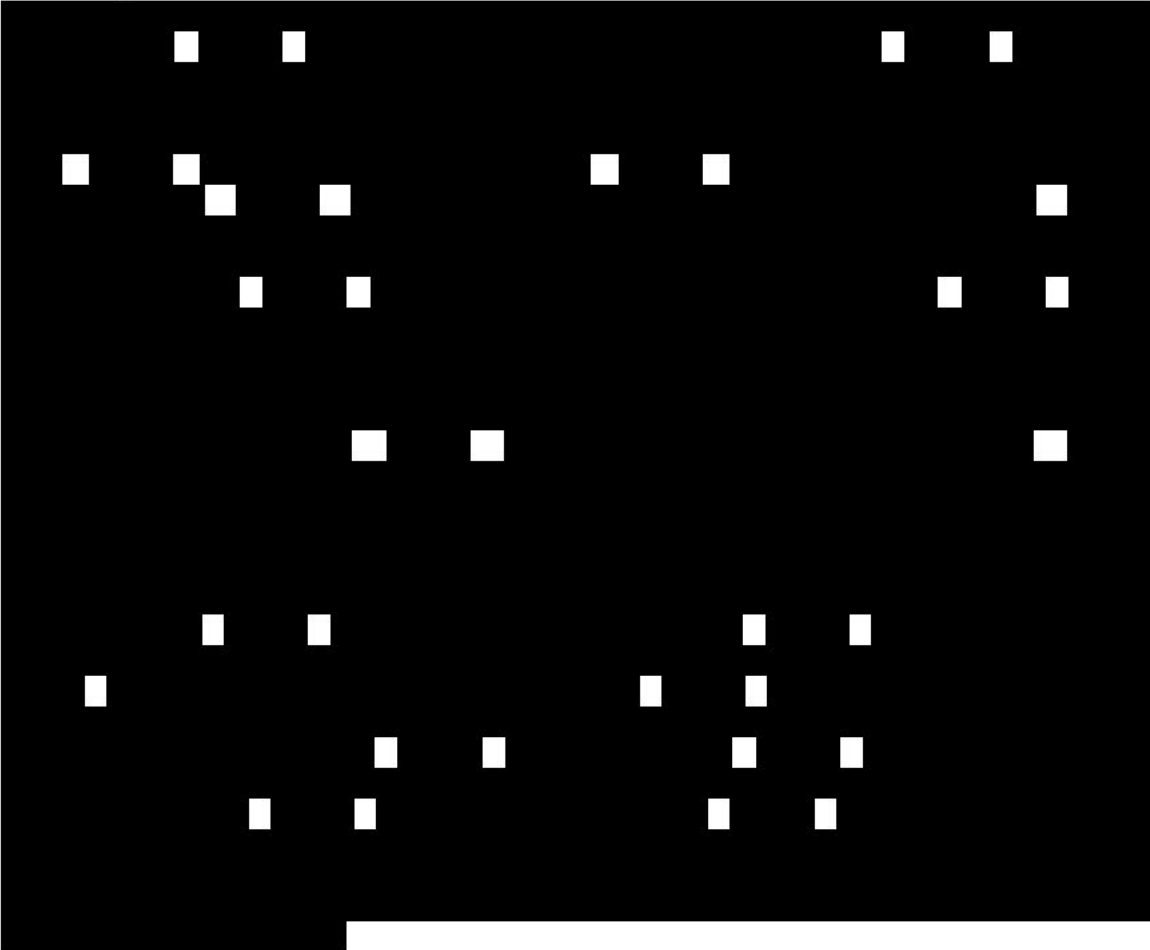
- le budget prévisionnel sera appelé en quatre provisions égales exigibles le 1er jour de chaque trimestre (1er janvier , 1er avril et le 1er juillet, 1er octobre).
- conformément à la loi SRU du 13/12/2000, à défaut de paiement d'une provision trimestrielle de charges dans les délais impartis, la totalité des provisions trimestrielles de l'exercice devient exigible 30 jours après la première mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant
- les frais de relance prévus dans le contrat du syndic ou engagés au nom du syndicat des copropriétaires (huissier, avocat, frais de recommandé...) seront imputés au copropriétaire débiteur.

**Récapitulatif des votants :**

	<b>Présents</b>	<b>Absents</b>	<b>Total</b>
Copropriétaires	68	79	147
Tantièmes	5630	4370	10000

la résolution est **ACCEPTEE**

**Ont voté pour:**



**Ont voté contre :**



## Résolution N° 22 : Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes

L'assemblée générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

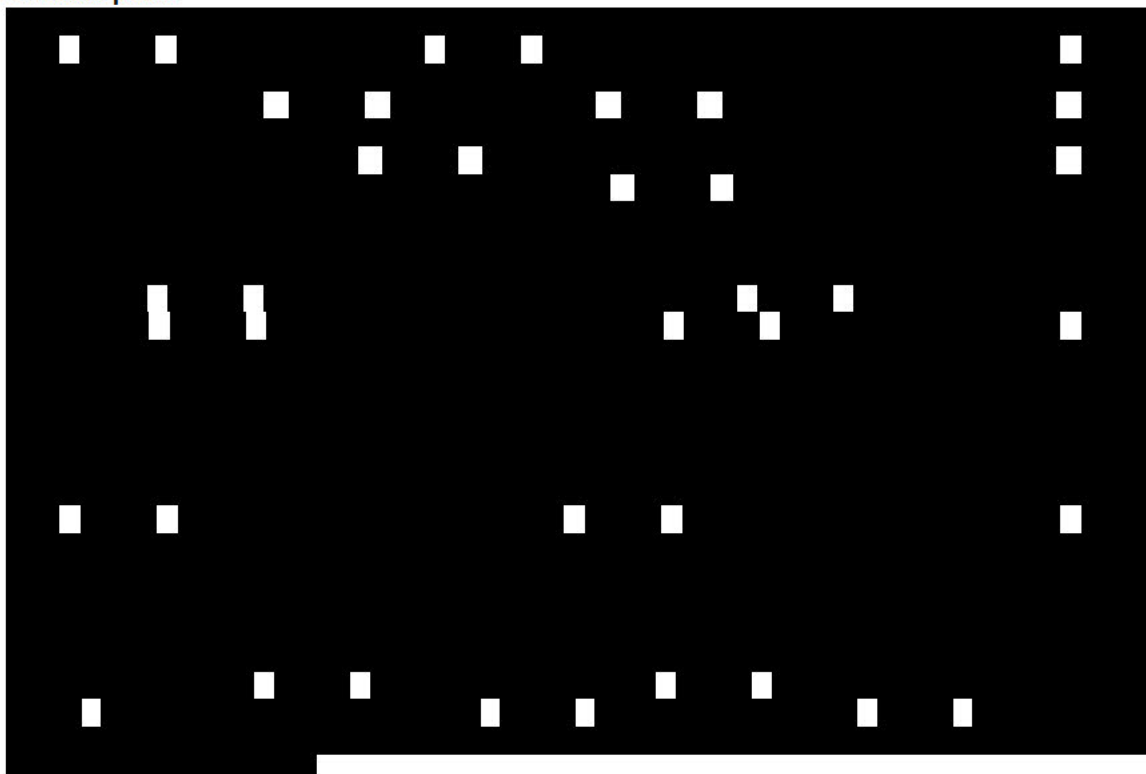
Cette autorisation votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	68	79	147
Tantièmes	5630	4370	10000

la résolution est **ACCEPTÉE**

Ont voté pour :



Ont voté contre :



Se sont abstenus :

Néant

## Résolution N° 23 : DIVERS

- Point sur les vidéos de surveillance à l'AG de l'année prochaine.
- Borne Promoteur -> Société E-Motion
- Proposer solution pour la borne collective à l'AG de l'année prochaine

Coordonnée Gestionnaire : 

**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.**

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**



**Le Scrutateur**



**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**