

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀
Du 20/06/2022

L'an deux mille vingt-deux, le vingt juin à dix-huit heures trente

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

LES GLAIEULS
15, RUE ISALINE
73100 AIX-LES-BAINS

se sont réunis

LES GLAIEULS
15, RUE ISALINE
73100 AIX-LES-BAINS

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

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émarginée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **9** copropriétaires représentant **9366** voix sur **10 000** 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 :

Soit un total de **634 voix**.

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le président du conseil syndical / un membre du conseil syndical / le président de séance conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants :

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

  N. N.

ORDRE DU JOUR

Le président rappelle l'ordre du jour :

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
2. ELECTION DU SCRUTATEUR DE SEANCE
3. ELECTION DE LA SECRETAIRE DE SEANCE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS DU 01/04/2021 AU 30/03/2022
5. DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA LEMANIQUE
6. AJUSTEMENT DU BUDGET EN COURS POUR L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023
7. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024
8. COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL
9. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
 - 9.1 Candidature de [REDACTED]
 - 9.2 Candidature de [REDACTED]
 - 9.3 Candidature de [REDACTED]
 - 9.4 Candidature de [REDACTED]
 - 9.5 Candidature de [REDACTED]
10. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
11. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS
12. DELEGATION DE POUVOIR AU CS - BUDGET DE FONCTIONNEMENT
13. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX ALUR POUR L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024
14. APPEL DE FONDS EXCEPTIONNEL POUR PROVISIONS DE FRAIS DE PROCEDURE
 - 14.1 PRINCIPE
 - 14.2 MODALITES DE FINANCEMENT
15. DECISION D'ARRETER LA PROCEDURE JUDICIAIRE ET ADMINISTRATIVE AVEC [REDACTED] CONTRE BOUYGUES IMMOBILIER
16. ARRET DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS
17. TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN ECLAIRAGE A DETECTION A L'ARRIERE DU BATIMENT
 - 17.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
 - 17.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE BIBELEC ET BUDGET
 - 17.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE 2RELEC ET BUDGET
 - 17.4 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL
 - 17.5 HONORAIRES DU SYNDIC
 - 17.6 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
18. COMPTE-RENDU DU SYNDIC SUR LA PROCEDURE LIEE A MME MARTHE VIEVILLE
19. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES



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

5. **DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA LEMANIQUE**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'assemblée générale désigne FONCIA LEMANIQUE, dont le siège social est 13, RUE DE LA MINOTERIE – 74940 ANNECY en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/04/2023 jusqu'au 31/12/2023.

Son établissement secondaire, FONCIA GRAND CERCLE sis 2, RUE HENRY MURGER – 73100 AIX-LES-BAINS assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 9213 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 153 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 9366 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

6. **AJUSTEMENT DU BUDGET EN COURS POUR L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale décide de REAJUSTER le budget de l'exercice se décomposant comme suit :

- Charges : 9 500 euros.

Le montant du réajustement, soit 1 500 € en sus, sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

POUR : 9213 sur 9213 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 9213 tantièmes.

ABSTENTIONS : 153 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 9366 tantièmes au moment du vote.

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

7. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 9 500 euros.

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

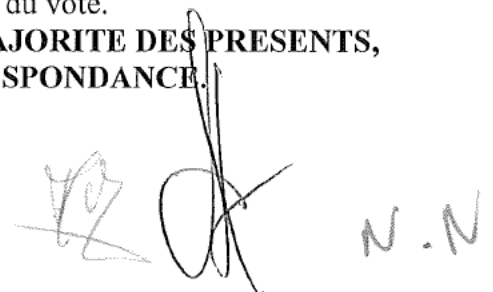
POUR : 9213 sur 9366 tantièmes.

CONTRE : 153 sur 9366 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 9366 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature and the initials 'N.N.' to the right.

8. **COMPTE-RENDU DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical.
Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

9. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée et jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours, les personnes suivantes élues uninomialement :

9.1 **Candidature de** [REDACTED]

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 9366 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 9366 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

9.2 **Candidature de** [REDACTED]

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 9366 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 9366 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

9.3 **Candidature de** [REDACTED]

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 9213 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 153 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 9366 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

9.4 **Candidature de** [REDACTED]

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 9366 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 9366 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

9.5 **Candidature de** [REDACTED]

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 2717 sur 10000 tantièmes.

[REDACTED]



CONTRE : 6649 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 9366 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.

10. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

(Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence).

L'assemblée générale fixe à 300 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

POUR : 9213 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 153 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 9366 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

11. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'assemblée générale fixe à 1 000 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 9366 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 9366 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

12. DELEGATION DE POUVOIR AU CS - BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'assemblée générale délègue au conseil syndical le pouvoir de prendre les décisions relevant de l'article 24.

L'assemblée générale fixe le montant des dépenses que le conseil syndical peut engager en vertu de la présente délégation à 1 500 euros TTC au titre de l'exercice 01/04/2022-31/03/2023 et à 1 500 euros TTC au titre de l'exercice 01/04/2023-31/03/2024.

Le syndic vérifiera que les membres du conseil syndical bénéficient actuellement d'une assurance de responsabilité civile au titre de leur fonction et en souscrira une le cas échéant.

Le conseil syndical établira un rapport écrit afin de rendre compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

POUR : 9366 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 9366 tantièmes au moment du vote.



CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

13. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX ALUR POUR L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler $\frac{1}{4}$ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

POUR : 9213 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 153 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 9366 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

14. APPEL DE FONDS EXCEPTIONNEL POUR PROVISIONS DE FRAIS DE PROCEDURE

14.1 PRINCIPE

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'assemblée générale décide de procéder à un appel de fonds exceptionnel pour procédure de 1 500 € au vu des dépenses engagées en frais de procédure et honoraires d'avocat pour la représenter, répartis au *pro rata* des tantièmes généraux.

POUR : 9213 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 153 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 9366 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

14.2 MODALITES DE FINANCEMENT

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Le syndic procédera selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES » aux appels de provisions exigibles :

- Le 01/07/2022 pour 100 %.

POUR : 9213 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 153 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 9366 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

15. **DECISION D'ARRETER LA PROCEDURE JUDICIAIRE ET ADMINISTRATIVE AVEC ME**
CONTRE BOUYGUES IMMOBILIER

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'assemblée générale, après en avoir débattu, décide d'arrêter la procédure engagée contre BOUYGUES IMMOBILIER, tant devant le tribunal judiciaire que devant le tribunal administratif et, d'en informer [REDACTED]

POUR : 9366 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 9366 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

16. **ARRET DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale décide de stopper le contrat d'entretien espaces verts
Selon le planning énoncé et les tâches identifiées par [REDACTED]
l'assemblée générale organise un planning d'entretien d'espaces verts pendant un an afin de tester cette nouvelle organisation entre copropriétaires.

POUR : 9213 sur 9213 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 9213 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

DEFAILLANTS : 153 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 9366 tantièmes au moment du vote.

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

17. **TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN ECLAIRAGE A DETECTION A L'ARRIERE DU
BATIMENT**

Le conseil syndical souhaite la mise en place d'un éclairage à l'arrière du bâtiment.

17.1 **PRINCIPE DES TRAVAUX**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de MISE EN PLACE D'UN ECLAIRAGE A DETECTION A L'ARRIERE DU BATIMENT selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 0 sur 9366 tantièmes.

CONTRE : 9366 sur 9366 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 9366 tantièmes au moment du vote.

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

17.2 **CHOIX DE L'ENTREPRISE BIBELEC ET BUDGET**

Majorité nécessaire : Article 24

SANS OBJET.



17.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE 2RELEC ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

SANS OBJET.

17.4 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

SANS OBJET.

17.5 HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

SANS OBJET.

17.6 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

SANS OBJET.

18. COMPTE-RENDU DU SYNDIC SUR LA PROCEDURE LIEE A [REDACTED]

Majorité nécessaire : Sans Vote

Le syndic rappelle que [REDACTED] a des arriérés de charges de copropriété. Sur demande du conseil syndical, le syndic expose à l'ensemble du syndicat l'état de situation par rapport à la procédure engagée par le service contentieux du syndic vis-à-vis de Mme [REDACTED]

Une assignation et un commandement de payer ont été lancés en janvier 2021 et stoppés à l'été 2021 lors de l'encaissement d'un chèque de 1 560 € par le syndicat des copropriétaires le 28 juillet 2021.

Le 8 avril dernier, un virement de 1 000 € a été effectué pour le compte de la copropriété, laissant, au jour de la convocation, un arriéré de 2 555,32 €.

Il est alors rappelé que la 1^{ère} sommation faite en janvier 2021 n'ayant jamais été soldée, il est possible de la reprendre, occasionnant par là-même des frais pour l'ensemble des copropriétaires.

Dans l'hypothèse où sous 3 mois, un règlement vienne solder cet arriéré, aucune procédure ne serait poursuivie. A défaut, la procédure stoppée reprendrait, le syndic ayant notamment pour mission de recouvrer les charges de copropriété impayées conformément à la loi du 10 juillet 1965, sans besoin d'autorisation de l'assemblée générale pour engager la procédure ; cette reprise de la procédure engendrera des frais pour le syndicat.

L'assemblée générale en prend acte.

19. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES

Majorité nécessaire : Sans Vote

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

FONCIA a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.

Handwritten signatures and initials, including 'N.N.' and a large scribble.


Economique : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.


Ecologique : moins de production de papier

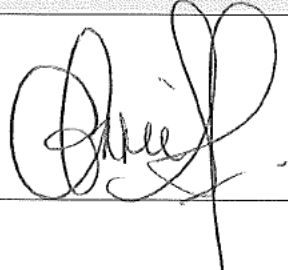
La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé MYFONCIA, dans la rubrique E-reco.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a stylized signature, a vertical signature, and the initials 'NS'.

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 21 h.

La Présidente	
Madame [REDACTED]	

La Secrétaire	
Madame [REDACTED]	

Le(s) scrutateur(s)	
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. »