



SIEGE SOCIAL : 1 allée des Centaurées – 38240 MEYLAN  
Tél. 04 80 806 807 – Mail : [info@montblancgestion.fr](mailto:info@montblancgestion.fr)

Agence AIX LES BAINS  
5 rue Davat – 73100 Aix Les Bains  
Tél. 04.57.34.01.33 – Mail : [info@montblancgestion.fr](mailto:info@montblancgestion.fr)

Agence SAINT SORLIN D'ARVES  
Comborsière l'Orée des Pistes – 73530 St Sorlin d'Arve  
Tél. 04 79 59 72 39 – Mail : [contact@arvimmo.com](mailto:contact@arvimmo.com)

Agence SAINT JEAN D'ARVES  
La Chal – 73530 St Jean d'Arves  
Tél. 04 79 20 36 59 – Mail : [contact@arvimmo.com](mailto:contact@arvimmo.com)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

FRANCE

## Procès-verbal Assemblée Générale

### Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété :

### LES GLAIEULS

Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété "LES GLAIEULS", daté du 21/08/2024.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Le Syndic

**Vous pouvez choisir de recevoir vos convocations et procès verbaux par recommandé électronique, conformément aux articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.**

**Vous recevez un mail AR24 vous demandant de valider la réception, et vous téléchargez le document simplement.**

**Plus besoin d'aller à la Poste, économie sur les frais d'envoi, et écologique !**

**Vous pouvez également recevoir vos appels de fonds et tout courrier administratif par mail.**

**Si vous souhaitez adhérer : [info@montblancgestion.fr](mailto:info@montblancgestion.fr)**



SIEGE SOCIAL : 1 allée des Centaurées – 38240 MEYLAN  
Tél. 04 80 806 807 – Mail : info@montblancgestion.fr

Agence AIX LES BAINS  
5 rue Davat – 73100 Aix Les Bains  
Tél. 04 80 806 807 – Mail : info@montblancgestion.fr

Agence SAINT SORLIN D'ARVES  
Comborsière l'Orée des Pistes – 73530 St Sorlin d'Arves  
Tél. 04 79 20 36 59 – Mail : contact@arvimmo.com

Agence SAINT JEAN D'ARVES  
La Chal – 73530 St Jean d'Arves  
Tél. 04 79 20 36 59 – Mail : contact@arvimmo.com

**Copropriété :**  
**LES GLAIEULS**  
**15 Rue ISALINE**  
**73100 AIX-LES-BAINS**



## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU Mercredi 21 août 2024

Le mercredi 21 août 2024 à 16H30, les copropriétaires de la résidence LES GLAIEULS sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

En nos bureaux  
5 Rue Davat  
73100 AIX-LES-BAINS

Pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 7 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 7495 sur 10000.
- 1 copropriétaires votent par correspondance, soit 153 sur 10000.

### Sont présents ou représentés :

[REDACTED]

### Sont en vote par correspondance :

[REDACTED]

### Sont absents et non représentés :

[REDACTED]

### Ordre du jour :

- 1 - Constitution et élection du bureau
- 2 - Lecture du compte rendu d'activités du conseil syndical joint à la convocation.
- 3 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/03/2024, vérifiés préalablement par le Conseil Syndical
- 4 - Quitus au syndic
- 5 - Renouvellement du mandat de syndic
- 6 - Renouvellement des membres du conseil syndical.
- 7 - Examen et approbation du budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025
- 8 - Examen et approbation du budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice du 01/04/2025 au 31/03/2026
- 9 - Conformément à la loi ALUR, constitution d'un fonds de travaux obligatoire.
- 10 - Information sur la remise en service du portail et obligation de mise en place d'un contrat de maintenance. Choix contrat ALTEC.
- 11 - Décision à prendre sur la remise en état du toit, suite au diagnostic toiture
- 11a - Devis NK ACROBATIK - présenté en AG

LES GLAIEULS, AGO du 21 août 2024

Page 1/7

- Mont Blanc Immobilier Administration de Biens -

SARL au capital de 15880 euros – Siège social – 1 Allée des Centaurées – 38240 Meylan – Siret 800 962 052 000 59 – RCS Grenoble 800 962 052 – Code APE : 6832A – Carte Professionnelle de CPI 7301 2018 000 024 292 des Transactions sur immeubles et fonds de commerce, de gestion et de syndic délivrée par la CCI de Grenoble – N° de TVA intracommunautaire : FR34800 96 20 52 – Adhérent Galian – RCP et Garantie Financière 89 rue de la Boétie – 75008 Paris

11b - Autre devis présenté en AG

12 - Autorisation à donner à [REDACTED] pour la pose d'un grillage à barreaux verticaux de couleur gris ciment ainsi qu'une porte de clôture respectant les mêmes règles que le grillage en remplacement des clôtures existantes

13 - Demandes de travaux de [REDACTED].

13a - Autorisation pour la pose d'un climatiseur réversible sur leur terrasse

13b - Autorisation pour la pose d'un carrelage sur la terrasse en remplacement du linoléum dégradé en partie

14 - Questions diverses (Pas de vote)

## **Résolutions :**

### **1 - Constitution et élection du bureau**

#### **1.a - Election du président de la présente assemblée**

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

VOTENT POUR	7495 / 7495 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (153 tantièmes votant par correspondance, 7342 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Election du président de la présente assemblée. [REDACTED] est élue présidente de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

#### **1.b - Election du scrutateur de la présente assemblée**

L'assemblée générale désigne [REDACTED] comme scrutateur de séance.

VOTENT POUR	7495 / 7495 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (153 tantièmes votant par correspondance, 7342 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Election du scrutateur de la présente assemblée. [REDACTED] est élu scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

#### **1.c - Election du secrétaire de la présente assemblée**

L'assemblée générale désigne [REDACTED] (syndic) secrétaire de la présente assemblée.

VOTENT POUR	7495 / 7495 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (153 tantièmes votant par correspondance, 7342 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Election du secrétaire de la présente assemblée. [REDACTED] (syndic) est élue secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

## **2 - Lecture du compte rendu d'activités du conseil syndical joint à la convocation.**

### **3 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/03/2024, vérifiés préalablement par le Conseil Syndical**

L'Assemblée Générale approuve les comptes des charges de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 pour un montant total de 4143,29 €uros.

VOTENT POUR	7342 / 7342 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (7342 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	153 (Total tantièmes : 10000) (153 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

#### **4 - Quitus au syndic**

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion des comptes arrêtés au 31/03/2024.

VOTENT POUR	7342 / 7342 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (7342 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	153 (Total tantièmes : 10000) (153 tantièmes votant par correspondance)

████████████████████

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

#### **5 - Renouvellement du mandat de syndic**

Le Conseil Syndical informe l'Assemblée qu'il n'a pas souhaité mettre en concurrence le syndic actuel.

L'Assemblée Générale élit le Cabinet Mont Blanc Immobilier Syndic en qualité de syndic selon le mandat joint à la convocation. Le cabinet Mont Blanc Immobilier Syndic est représenté par ██████████, titulaire de la Carte professionnelle CPI 7301 2018 000 024 292 de transactions sur immeubles et fonds de commerce, de gestion et de syndic délivrée par la CCI de Grenoble, adhérent de la Caisse de Garantie GALIAN, au 89 rue de la Boétie PARIS 8ème.

· Durée du mandat : Le Syndic est nommé pour une durée de 2 ans qui commencera le 21/08/2024 et prendra fin le 30/09/2026

· Fixation des honoraires : La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée Générale et dont elle en accepte les clauses et conditions.

· Désignation de la personne habilitée à signer le contrat : L'Assemblée Générale désigne ██████████ pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente.

VOTENT POUR	7342 / 10000 tantièmes (7342 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	153 / 10000 tantièmes (153 tantièmes votant par correspondance)

████████████████████

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Arrivée de : ██████████

#### **6 - Renouvellement des membres du conseil syndical.**

##### **6.a - Candidature de ██████████**

Se porte candidate pour 1 an : ██████████

VOTENT POUR	4625 / 10000 tantièmes (4625 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
-------------	---

████████████████████  
████████████████████  
████████████████████

VOTENT CONTRE	2717 / 10000 tantièmes (2717 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	153 / 10000 tantièmes (153 tantièmes votant par correspondance)

████████████████████

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	4625 / 7342 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (4625 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	2717 / 7342 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (2717 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

████████████████████

ABSTENTION 153 (Total tantièmes : 10000) (153 tantièmes votant par correspondance)

Madame [REDACTED] Sylvie est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

**6.b – Candidature de [REDACTED]**

Se porte candidat pour 1 an : [REDACTED] rian

VOTENT POUR 7495 / 10000 tantièmes (7495 tantièmes votant en présentiel ou par  
procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 153 / 10000 tantièmes (153 tantièmes votant par correspondance)

[REDACTED] est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

**6.c – Candidature de [REDACTED]**

Se porte candidat pour 1 an : [REDACTED]

VOTENT POUR 4778 / 10000 tantièmes (4778 tantièmes votant en présentiel ou par  
procuration)

VOTENT CONTRE 2717 / 10000 tantièmes (2717 tantièmes votant en présentiel ou par  
procuration)

ABSTENTION 153 / 10000 tantièmes (153 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4778 / 7495 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (4778 tantièmes  
votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 2717 / 7495 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (2717 tantièmes  
votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION 153 (Total tantièmes : 10000) (153 tantièmes votant par correspondance)

[REDACTED] est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

**6.d – Candidature de [REDACTED]**

Se porte candidat pour 1 an : [REDACTED]

VOTENT POUR 7495 / 10000 tantièmes (7495 tantièmes votant en présentiel ou par  
procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 153 / 10000 tantièmes (153 tantièmes votant par correspondance)

[REDACTED] est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

**6.e – Candidature d'un nouveau membre**

Résolution non votée

**7 - Examen et approbation du budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025**

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel détaillé poste par poste des dépenses de l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025 arrêté à la somme de 9.590,00 €. Ce budget est joint à la convocation.

Ce budget est payable par trimestre, soit : 1er avril, 1er juillet, 1er octobre et 1er janvier de chaque année

VOTENT POUR	7495 / 7495 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (7495 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	153 (Total tantièmes : 10000) (153 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**8 - Examen et approbation du budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice du 01/04/2025 au 31/03/2026**

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2025 au 31/03/2026 arrêté à la somme de 6.705,00 €. Ce budget est joint à la convocation et pourra être modifié lors de la prochaine assemblée générale.

VOTENT POUR	7495 / 7495 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (7495 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	153 (Total tantièmes : 10000) (153 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**9 - Conformément à la loi ALUR, constitution d'un fonds de travaux obligatoire.**

L'Assemblée Générale, après avoir été informée de l'obligation faite aux copropriétés de créer un fonds de travaux conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi ALUR, décide la constitution d'un compte "FONDS DE TRAVAUX" en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs à concurrence de 5% du budget.

L'assemblée Générale arrête le montant à la somme de 475,00 euros

Ce montant sera appelé comme suit : Avec les charges courantes, appels de fonds trimestriels.

VOTENT POUR	7495 / 10000 tantièmes (7495 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	153 / 10000 tantièmes (153 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**10 - Information sur la remise en service du portail et obligation de mise en place d'un contrat de maintenance.**

**Choix contrat ALTEC.**

**11 - Décision à prendre sur la remise en état du toit en raison de chéneaux fuyants et ardoise manquante**

**11.a – Devis NK ACROBATIK – présenté en AG**

Après délibération, l'assemblée décide de retenir le devis de l'entreprise NK ACROBATIK pour un montant de 1080,00 euros

Ce montant sera appelé comme suit : appels de fonds trimestriels

Sur la clé de répartition : Charges communes générales

VOTENT POUR	7495 / 10000 tantièmes (7495 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	153 / 10000 tantièmes (153 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

### **11.b – Autre devis présenté en AG**

Résolution non votée

### **12 - Autorisation à donner à [REDACTED] pour la pose d'un grillage à barreaux verticaux de couleur gris ciment ainsi qu'une porte de clôture respectant les mêmes règles que le grillage en remplacement des clôtures existantes**

Après délibération, l'assemblée générale autorise [REDACTED] à poser un grillage à barreaux verticaux de couleur gris ciment ainsi qu'une porte de clôture respectant les mêmes règles que le grillage en remplacement des clôtures existantes. Ces travaux sont souhaités afin de se mettre en conformité selon le PLU (Plan Local d'Urbanisme) d'Aix-les-Bains et le règlement de copropriété.

Un schéma sera présenté à l'AG afin de mieux visualiser l'ensemble. L'installation de ce nouveau grillage n'endommagera pas la façade du bâtiment.

Tous travaux générés par cet équipement resteront à la charge du copropriétaire.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

VOTENT POUR	7648 / 10000 tantièmes (153 tantièmes votant par correspondance, 7495 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

### **13 - Demandes de travaux de [REDACTED] :**

Information sur l'installation : La pompe à chaleur (partie extérieure) sera posée sur le sol de la terrasse, placée dans le coin de la porte-fenêtre de la cuisine et sera éventuellement placée dans un caisson de la couleur de l'hubrisserie. La liaison avec le système intérieur de climatisation, passera à travers l'hubrisserie de ladite porte-fenêtre. Aucun percement ne sera effectué sur le bâti qui sera ainsi totalement préservé.

### **13.a – Autorisation pour la pose d'un climatiseur réversible sur leur terrasse**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de donner l'autorisation à [REDACTED] pour la pose d'un climatiseur réversible sur leur terrasse, à leurs frais exclusifs.

Ces travaux devront être conformes à la destination de l'immeuble et sous réserves pour les propriétaires de :

- se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais, sous contrôle de l'architecte de l'immeuble,
- souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,
- se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété,
- pose sur sillon bloc et appareils invisibles depuis l'extérieur,
- respecter le nombre de décibels conformément aux normes CE, 48db maximum
- prévoir impérativement la récupération des condensats
- le groupe clim devra être entretenu par des personnes habilitées

Les copropriétaires resteront responsables vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Le CONSEIL SYNDICAL aura un rôle consultatif pour les nouveaux dossiers qui devront être soumis au syndic.

Tous travaux générés par cet équipement resteront à la charge du copropriétaire.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

VOTENT POUR	7648 / 10000 tantièmes (153 tantièmes votant par correspondance, 7495 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

### **13.b – Autorisation pour la pose d'un carrelage sur la terrasse en remplacement du linoléum dégradé en partie**

Après délibération, l'assemblée générale autorise [REDACTED] à poser du carrelage sur leur terrasse en remplacement du linoléum actuel dégradé en partie.

Tous travaux générés par cet équipement resteront à la charge du copropriétaire.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

VOTENT POUR	7648 / 10000 tantièmes (153 tantièmes votant par correspondance, 7495 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

#### **14 - Questions diverses (Pas de vote)**


- [REDACTED] est relancé pour la réfection du pilier du portail côté rue. Les copropriétaires souhaiteraient que ces travaux soient réalisés avant fin septembre. La réparation du portail arrière étant planifiée pour septembre, sécuriser et fermer la copropriété rassureraient l'ensemble des résidents.
- En raison des rejets qui subsistent dans les communs caves, les copropriétaires décident que ces encombrants doivent être récupérés d'ici fin septembre. A défaut, ils seront évacués en accord avec le conseil syndical.
- [REDACTED] informe qu'elle souhaite installer une table de ping-pong sur son espace privatif à l'entrée de la résidence (à droite). Il lui est demandé de veiller à ne pas générer de nuisances auprès des résidents.
- Le syndic est chargé de demander à [REDACTED] d'enlever la remorque chargée, située sur sa place de parking, le parking étant prévu pour les véhicules à moteur roulants
- [REDACTED] se chargent d'identifier les limites des places de parking pour faciliter le stationnement des véhicules. Voir pour faire matérialiser ces places pour la prochaine AG (avec plots bois dans sol)

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h08.

LE SCRUTATEUR



LE PRESIDENT



LE SECRETAIRE



*L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :*

*« 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. 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 mentionnés au deuxième alinéa du présent article. »*