

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : 483 route Albert Gacon HOTEL ETERLOU 73550 MERIBEL LES ALLUES

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président : M. THIERRY URING

POUR : 6351 sur 6351 tantièmes

CONTRE : 0 sur 6351 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

30 copropriétaires totalisent 6351 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Scrutateur: SCI CASVAN - M. ALEXIS VANDELET

POUR : 6351 sur 6351 tantièmes

CONTRE : 0 sur 6351 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

30 copropriétaires totalisent 6351 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Secrétaire: FONCIA MERIBEL

POUR : 6351 sur 6351 tantièmes

CONTRE : 0 sur 6351 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

30 copropriétaires totalisent 6351 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que 30 copropriétaires représentant 6351 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, ainsi que les formulaires de vote par correspondance non conformes à la Loi (art. 9bis), dont les noms suivent :

M. BONNET RAPHAEL	68 tantièmes
M. ou Mme CELLIER - ALLIGIER NICOLAS - CHARLOTTE	202 tantièmes
M. ou Mme CHANG CHEN NAMARA PATRICIA	168 tantièmes
M. CHAUVIN THIERRY	183 tantièmes
Mme DAUMAS MARIE-THERESE	174 tantièmes
SAS DES AROLLES	218 tantièmes
Mme GERARD ARMELLE	106 tantièmes
Mme HAYNES AURELIE	174 tantièmes
SCI J2AG	67 tantièmes
SARL LAURISTON INVESTISSEMENT	234 tantièmes
M. ou Mme LEMARECHAL J.P	104 tantièmes
M. et Mme MARTINS GUERREIRO JOSE	106 tantièmes
M. MICHEL RICHARD	129 tantièmes
M. MILINAIRE DIDIER	286 tantièmes
SCI MOENS MERIBEL	422 tantièmes
M. ou Mme PETIT BERNARD	318 tantièmes
Mme TUELY M.	232 tantièmes
M. VERAN PIERRE	181 tantièmes
Mme WHITE FEET	113 tantièmes
SCI WINNIE	164 tantièmes

Soit un total de 3649 voix découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

Ces 3649 voix sont défaillants au sens de Loi. Pour tous les votes à l'article 25, ces 3649 voix seront donc repris dans la ligne *Défaillants*. Peuvent s'ajouter, pour les articles 24 et suivants, les « assimilés défaillants » c'est-à-dire les votes par correspondances ne pouvant être comptabilisés au sens de l'article 17.1A de la Loi de juillet 1965.

Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
6. QUITUS AU SYNDIC
7. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA MERIBEL
8. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
10. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
11. PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX
12. POINT SUR LA REFECTION DES COLONNES D'EAU
13. EMBAUCHE D'UN(E) GARDIEN(NE)
14. RENOVATIONS DES ASCENSEURS
 - 14.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES GROUPES DE TRACTIONS
 - 14.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES GROUPES DE TRACTIONS
 - 14.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
 - 14.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX
 - 14.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
15. ENTRETIEN & CONSERVATION DU BATIMENT
 - 15.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE ENTRETIEN & CONSERVATION DU BATIMENT
 - 15.2. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
 - 15.3. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE ELAGAGE ARBRES COTE EST
 - 15.4. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE ELAGAGE ARBRES COTE EST
 - 15.5. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
 - 15.6. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE EPREUVE DE CUVE
 - 15.7. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE EPREUVE DE CUVE
 - 15.8. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

15.9. HONORAIRES SUR TRAVAUX

15.10 MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

15.11 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE
ENTRETIEN & CONSERVATION DU BATIMENT

16. VIE DE L'IMMEUBLE

17. FIXATION DE LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.



Résolutions

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

4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée générale prend acte du rappel suivant : Selon les dispositions de l'article 21 de la loi du 10/07/1965, le conseil syndical a vocation à assister le gestionnaire. Il se doit aussi d'en contrôler la gestion, et il se doit de l'aider dans la bonne mise en œuvre et la réalisation des missions votées en Assemblée (Art 18 loi de 10/07/1965). Il est donc rappelé qu'il est nécessaire de vous adresser à votre conseil syndical en priorité puisqu'il est le lien entre vous et le gestionnaire de votre copropriété.

Point sur la réfection des colonnes d'eau :

Afin de pouvoir répondre à la demande unanime des copropriétaires d'une informations sur l'avancement des travaux, le Conseil Syndical précise qu'un de ses membres assistera à une réunion de suivi de chantier mensuel, ce qui permettra ainsi de synthétiser l'avancement des travaux via une note d'information transmise aux copropriétaires.

Afin de mener à bien ces travaux, les entreprises ont besoin des accès aux appartement => encore 10 clés sont manquantes à ce jour. Toutes les clés doivent être transmises au Syndic au plus tard le 24/04/2024 ; A défaut, l'ouverture se fera par un serrurier lors du passage de l'huiissier (aux frais à la charge du copropriétaire).

Coupure d'eau prévue le 30/04/2024

En annexe le mot du président

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.

POUR : 6244 sur 6351 tantièmes

CONTRE : 107 sur 6351 tantièmes CHEVALIER CECILE (107)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

30 copropriétaires totalisent 6351 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

6. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

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

POUR : 6175 sur 6175 tantièmes

CONTRE : 0 sur 6175 tantièmes

ABSTENTIONS : 176 tantièmes MIGIEU ALEXANDRE (69), CHEVALIER CECILE (107)

30 copropriétaires totalisent 6351 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

7. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA MERIBEL

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne FONCIA CIMES DE SAVOIE, dont le siège social est 74 PLACE DE L'EUROPE 73200 ALBERTVILLE en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/10/2024 au 30/09/2025 pour des honoraires d'un montant annuel de 14 610€TTC.

Son établissement secondaire, FONCIA MERIBEL 520 rue des Jeux Olympiques 73550 MERIBEL LES ALLUES assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 6244 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 107 tantièmes CHEVALIER CECILE (107)

DÉFAILLANTS : 3649 sur 10000 tantièmes

30 copropriétaires totalisent 6351 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

8. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 148 016 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 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

30 copropriétaires totalisent 6351 tantièmes au moment du vote

La résolution ayant été modifiée en cours de séance, les Votes par Correspondance favorables sont « assimilés défaillants » en application de l'article 17-1A de la Loi de 1965 (modifiée par la Loi Elan)

POUR : 4957 sur 4957 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4957 tantièmes

ABSTENTIONS : 107 tantièmes CHEVALIER CECILE (107)

ASSIMILÉS DÉFAILLANTS : 1287 tantièmes LES CHANTERELLES (272), GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (107), CARRE GILBERTE (163), HEURTEVENT (275), HOMERIBEL (362), LAURIOL YVES (108)

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

9. VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 148 016 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 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

30 copropriétaires totalisent 6351 tantièmes au moment du vote

La résolution ayant été modifiée en cours de séance, les Votes par Correspondance favorables sont « assimilés défaillants » en application de l'article 17-1A de la Loi de 1965 (modifiée par la Loi Elan).

POUR : 4957 sur 4957 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4957 tantièmes

ABSTENTIONS : 107 tantièmes CHEVALIER CECILE (107)

ASSIMILÉS DÉFAILLANTS : 1287 tantièmes LES CHANTERELLES (272), GHANASSIA CORALIE & GERALDINE (107), CARRE GILBERTE (163), HEURTEVENT (275), HOMERIBEL (362), LAURIOL YVES (108)

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

10. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 à 5% du montant du budget prévisionnel. Elle autorise le syndic à appeler ¼ 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 : 6136 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 215 sur 10000 tantièmes BLAS FRANCOISE (107), EECKHOUT LAURENCE (108)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 3649 sur 10000 tantièmes

30 copropriétaires totalisent 6351 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

11. PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

SANS OBJET : décision reportée car pas encore une obligation pour la copropriété (au 01/01/2025 voire au 01/01/2026).

12. POINT SUR LA REFECTION DES COLONNES D'EAU

Majorité nécessaire : Article 24

Lors des Assemblées Générales 2022 (résolution 15) et 2023 (résolution n°17) ont été décidés les travaux de rénovation des réseaux d'eaux (Colonnes et nappes). Plusieurs points ont été initiés et le président du Conseil Syndical a rappelé les éléments suivants :

Planning : Le choix a été fait, pour la maîtrise de ces travaux, d'intervenir sur une seule période de fin avril à fin octobre 2024. Ces travaux nécessitent une coupure de l'eau pendant toute cette période et donc la neutralisation de "l'utilisation d'habitation" de tous les appartements.

Accès des appartements : nécessité de mettre à disposition du syndic les clés de chaque appartement dès fin avril 2024.

Accès des réseaux d'eau dans les appartements : nécessité de faciliter ces accès par déplacement des meubles ou décors qui les obstruent.

Limites des travaux du plaquiste : ceux- ci comprennent les travaux de démolition des coffrages pour l'accès aux réseaux d'eau et les travaux de reprise complète des coffrages de type standard ou "prêt à peindre ou à carreler". Les embellissements et autres demandes spécifiques seront à charge privative.

Résolution :

l'Assemblée Générale :

- précise que le travaux débuteront le 29 avril et seront réceptionnés le 31 octobre 2024
- rappelle que les appartements ne seront pas utilisables sur la période du 1er mai au 31 octobre. Malgré tout, un devis est annexé à ce PV si certains copropriétaires souhaiteraient une alimentation en eau (à la charge du copropriétaire). Attention, les écoulements Eaux Usées seront coupés, les toilettes de l'ensemble de l'immeuble ne seront donc pas utilisables.
- précise que les travaux débuteront par le remplacement de l'ensemble de la nappe et la traversée des commerces (sur les deux bâtiments), du VS aux appartements du RDC.

- précise qu'une fois par mois, le président du CS fera un point sur l'avancée des travaux et notamment les remises en eaux colonne par colonne.
- rappelle que les copropriétaires pourront être présents pour le constat d'hussier prévu le 24 avril. Le constat d'hussier restera consultable à l'agence. Ceux qui souhaiteraient avoir la copie de leur constat de leur appartement pourront en faire la demande.
- Toutes les clés des appartements et/ou commerces devront être remises au Syndic avant le 24 avril 2024 (il manque à ce jour une 10aine de clés d'appartement)
- => à défaut, un serrurier ouvrira les portes, dans le cadre d'une décision judiciaire.
- Le plaquiste et le plombier pourront également réaliser tous travaux privatifs si certains le souhaitent (embellissement, changement WC, etc...), à leurs frais exclusifs.

30 copropriétaires totalisent 6351 tantièmes au moment du vote

La résolution ayant été modifiée en cours de séance, les Votes par Correspondance favorables sont « assimilés défaillants » en application de l'article 17-1A de la Loi de 1965 (modifiée par la Loi Elan)

POUR : 4957 sur 5064 tantièmes

CONTRE : 107 sur 5064 tantièmes CHEVALIER CECILE (107)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

ASSIMILÉS DÉFAILLANTS : 1287 tantièmes LES CHANTERELLES (272), GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (107), CARRE GILBERTE (163), HEURTEVENT (275), HOMERIBEL (362), LAURIOL YVES (108)

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

13. EMBAUCHE D'UN(E) GARDIEN(NE)

Majorité nécessaire : Article 24

Dans le cadre de l'embauche d'un gardien, le CS et le gestionnaire se sont basés sur le cahier des charges suivant :

*Entretien des espaces communs de la copropriété à savoir :

- Nettoyage des sols, aspiration, dépoussiérage et lessivage selon le type de sol rencontré (dès que nécessaire) pour le hall, cages d'escalier, cages d'ascenseur, paliers, coursives, accès aux locaux communs et techniques
- Nettoyage des vitres et miroirs (dès que nécessaire)
- Déneigement des accès piéton des deux entrées de l'immeuble
- Nettoyage des trottoirs, cours, et propreté des abords de la copropriété (papier, mégots, plastiques, etc...)

*Travaux hebdomadaires obligatoires dans le cadre de ses fonctions correspondant à l'ensemble des missions listées ci-après :

- Surveillance générale de l'immeuble
- Surveillance des préposés au Syndicat
- Surveillance des équipements de l'immeuble
- Contrôle des accès par les préposés au Syndicat, ou via la demande privative des copropriétaires
- Alerte en cas de problème, panne, ou défaut d'un équipement commun (ascenseur, chauffage, vmc, etc....)
- Faire respecter le règlement de copropriété et l'intérieur de l'immeuble (respect et propreté des lieux, civisme, etc...)

Le salaire proposé est de 1800€ Brut + avantage en nature de la Loge (35m²).

Le conseil Syndical propose de partir sur un CDD d'un an afin de s'assurer que la personne sélectionnée est bien la bonne personne pour ce poste essentiel.

Résolution :

l'assemblée générale décide :

- de ne pas donner suite à la demande d'embauche de la personne ayant assuré une partie de l'entretien durant l'hiver 2024,
- de valider le cahier des charges ci-dessus,
- que les points nettoyages sont essentiels et seront suivi par le conseil syndical. Il est rappelé que les copropriétaires peuvent faire remonter tout manquement via meribel@foncia.fr
- qu'une bonne entreprise de ménage sera mandatée si on ne trouve pas de gardien.
- que si aucun gardien n'est trouvé au 31 octobre 2024, une location à 6500€ (1300€/mois + charges) sera proposée aux commerçants de la station.

30 copropriétaires totalisent 6351 tantièmes au moment du vote

La résolution ayant été modifiée en cours de séance, les Votes par Correspondance favorables sont « assimilés défaillants » en application de l'article 17-1A de la Loi de 1965 (modifiée par la Loi Elan)

POUR : 4849 sur 5336 tantièmes

CONTRE : 487 sur 5336 tantièmes LES CHANERELLES (272), BLAS FRANCOISE (107), EECKHOUT LAURENCE (108)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

ASSIMILÉS DÉFAILLANTS : 1015 tantièmes GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (107), CARRE GILBERTE (163), HEURTEVENT (275), HOMERIBEL (362), LAURIOL YVES (108)

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

14. RENOVATIONS DES ASCENSEURS.

14.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES GROUPES DE TRACtIONS

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de remplacement des 2 groupes de tractions selon le devis joint à la convocation. Ces travaux seront réalisés en Octobre/novembre 2024, après les travaux des réseaux.

POUR : 419 sur 504 tantièmes

CONTRE : 85 sur 504 tantièmes GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (16), VBOF (12), CHEVALIER CECILE (16), SETIEY LOUIS (41)

ABSTENTIONS : 56 tantièmes LES CHANERELLES (40), LAURIOL YVES (16)

20 copropriétaires totalisent 560 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

14.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES GROUPES DE TRACtIONS

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de remplacement des 2 groupes de tractions à OTIS pour un montant de 42 104,70€ TTC.

Il est demandé de s'assurer que le système de sécurité des portes (cellules anti-pincement), soit bien vérifié.

POUR : 435 sur 504 tantièmes

CONTRE : 69 sur 504 tantièmes GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (16), VBOF (12), SETIEY LOUIS (41)

ABSTENTIONS : 56 tantièmes LES CHANERELLES (40), CHEVALIER CECILE (16)

20 copropriétaires totalisent 560 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES.

14.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

SANS OBJET

14.4. HONORAIREs SUR TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3 % du montant HT des travaux,

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

POUR : 435 sur 520 tantièmes

CONTRE : 85 sur 520 tantièmes GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (16), VBOF (12), CHEVALIER CECILE (16), SETIEY LOUIS (41)

ABSTENTIONS : 40 tantièmes LES CHANTERELLES (40)

20 copropriétaires totalisent 560 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

14.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition «CHARGES ASCENSEURS», aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/07/2024 pour 50%.
- Le 01/10/2024 pour 50%.

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 : 419 sur 488 tantièmes

CONTRE : 69 sur 488 tantièmes GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (16), VBOF (12), SETIEY LOUIS (41)

ABSTENTIONS : 72 tantièmes LES CHANTERELLES (40), CHEVALIER CECILE (16), LAURIOL YVES (16)

20 copropriétaires totalisent 560 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

15. ENTRETIEN & CONSERVATION DU BATIMENT

15.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE ENTRETIEN & CONSERVATION DU BATIMENT

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux d'entretien suivants :

- reprise dans les communs et essentiellement dans les zones casiers à skis/ hall d'entrée, selon la liste réalisée par les membres de conseil syndical.
- mise en place d'une signalétique incendie.
- modification des racks à skis pour s'adapter à toutes les personnes (adultes comme enfants).
- réglage de la porte d'entrée E.
- remplacement des paillassons pour avoir une harmonie dans l'ensemble des communs.

30 copropriétaires totalisent 6351 tantièmes au moment du vote

La résolution ayant été modifiée en cours de séance, les Votes par Correspondance favorables sont « assimilés défaillants » en application de l'article 17-1A de la Loi de 1965 (modifiée par la Loi Elan)

POUR : 4957 sur 5171 tantièmes

CONTRE : 214 sur 5171 tantièmes GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (107), CHEVALIER CECILE (107)

ABSTENTIONS : 272 tantièmes LES CHANTERELLES (272)

ASSIMILÉS DÉFAILLANTS : 908 tantièmes CARRE GILBERTE (163), HEURTEVENT (275), HOMERIBEL (362), LAURIOL YVES (108)

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

15.2. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 4 000 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégué rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

30 copropriétaires totalisent 6351 tantièmes au moment du vote

La résolution ayant été modifiée en cours de séance, les Votes par Correspondance favorables sont « assimilés défaillants » en application de l'article 17-1A de la Loi de 1965 (modifiée par la Loi Elan)

POUR : 4957 sur 10000 tantièmes KA.P.SPORTS (302), AMIARD DANIEL (232), BLANCHE CATHERINE (113), IMMOBEL (127), CSV INVESTISSEMENT (212), MIGIEU ALEXANDRE (69), BLAS FRANCOISE (107), PESENTY CATHERINE (66), URING THIERRY (243), VBOF (69), SIPAR (174), FRONT BERNARD (525), CASVAN (106), MAITRE PHILIPPE (276), CADY (774), SETIEY LOUIS (299), FORNI FRANCOISE LOCATION (68), HELFER CHANTAL (192), EECKHOUT LAURENCE (108), PARRY VINCENT (131), ERES (157), LA MARCELLINE (291), L'ALLUETAISE (316)

CONTRE : 214 sur 10000 tantièmes GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (107), CHEVALIER CECILE (107)

ABSTENTIONS : 272 tantièmes LES CHANTERELLES (272)

DÉFAILLANTS : 4557 sur 10000 (dont 908 tantièmes assimilés défaillants : CARRE GILBERTE (163), HEURTEVENT (275), HOMERIBEL (362), LAURIOL YVES (108))

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires

2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 4957 sur 6079 tantièmes

CONTRE : 214 sur 6079 tantièmes GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (107), CHEVALIER CECILE (107)

ABSTENTIONS : 272 tantièmes LES CHANTERELLES (272)

ASSIMILLÉS DÉFAILLANTS : 908 tantièmes CARRE GILBERTE (163), HEURTEVENT (275), HOMERIBEL (362), LAURIOL YVES (108)

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

15.3. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE ELAGAGE ARBRES COTE EST

Majorité nécessaire : Article 24

Demande de la résidence du CIRSE d'élaguer les grands arbres en bosquet sur la partie Est.

Résolution :

L'assemblée générale décide les travaux d'élagage des arbres côté Est selon la demande du CIRSE.

POUR : 908 sur 6079 tantièmes CARRE GILBERTE (163), HEURTEVENT (275), HOMERIBEL (362), LAURIOL YVES (108)

CONTRE : 5171 sur 6079 tantièmes

ABSTENTIONS : 272 tantièmes LES CHANTERELLES (272)

30 copropriétaires totalisent 6351 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES.

15.4. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE ELAGAGE ARBRES COTE EST

SANS OBJET

15.5. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

SANS OBJET

15.6. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE EPREUVE DE CUVE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux d'épreuve de la cuve ainsi qu'un désembouage du fond de cuve.

POUR : 6244 sur 6351 tantièmes

CONTRE : 107 sur 6351 tantièmes GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (107)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

30 copropriétaires totalisent 6351 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

15.7. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE EPREUVE DE CUVE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux d'épreuve et désembouage de la cuve à fuel à NATECH pour un montant de 2 277€ TTC.

POUR : 6244 sur 6351 tantièmes

CONTRE : 107 sur 6351 tantièmes GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (107)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

30 copropriétaires totalisent 6351 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

15.8. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

SANS OBJET

15.9. HONORAIRES SUR TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic soit un montant de 300 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

POUR : 6137 sur 6351 tantièmes

CONTRE : 214 sur 6351 tantièmes GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (107), CHEVALIER CECILE (107)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

30 copropriétaires totalisent 6351 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

15.10. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

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

- Le 01/07/2024 pour 100%.

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.

30 copropriétaires totalisent 6351 tantièmes au moment du vote

La résolution ayant été modifiée en cours de séance, les Votes par Correspondance favorables sont « assimilés défaillants » en application de l'article 17-1A de la Loi de 1965 (modifiée par la Loi Elan)

POUR: 4957 sur 5064 tantièmes

CONTRE : 107 sur 5064 tantièmes GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (107)

ABSTENTIONS : 215 tantièmes CHEVALIER CECILE (107), LAURIOL YVES (108)

ASSIMILÉS DÉFAILLANTS : 1072 tantièmes CARRE GILBERTE (163), HEURTEVENT (275), HOMERIBEL (362), LES CHANTERELLES (272)

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

15.11 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE ENTRETIEN & CONSERVATION DU BATIMENT

SANS OBJET

16. VIE DE L'IMMEUBLE

- Nous vous rappelons que vous êtes dans l'obligation de souscrire une assurance individuelle pour vos parties privatives, même si vous êtes propriétaire loueur.

- Il est rappelé qu'il appartient à chaque copropriétaire de faire ramoner, chaque année, son conduit de cheminée (partie privative). En cas d'incident, la responsabilité du copropriétaire peut être engagée si le ramonage n'a pas été réalisé.

Il est conseillé à tous les copropriétaires ayant un foyer de cheminée de transmettre l'attestation de ramonage annuelle au syndic

- Afin de prévenir d'éventuels dégâts des eaux (notamment en périodes d'intersaisons) nous vous demandons de veiller à bien fermer les vannes d'arrêt d'eau de votre appartement avant chaque absence.

- Il est également demandé de ne rien entreposer dans les parties communes.

Pour ce qui est des encombrants, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir les déposer à la déchetterie des Allues.

- Afin de préserver la tranquillité de tous, il est demandé de ne pas faire de bruit, notamment à des heures tardives ou matinales.

- Il est interdit de jeter des mégots et autres déchets par les balcons

- Le Conseil Syndical mettra en place un règlement de bonne conduite qui sera ensuite transmis aux copropriétaires.

- Il est rappelé aux copropriétaires qui souhaiteraient inscrire une résolution à l'ordre du jour, que cette demande soit établie dans le respect de l'article 10 du décret n° 67-223, en date du 17 mars 1967, à savoir être transmise 60 jours avant l'assemblée générale. La résolution se doit d'être rédigée dans son intégralité (il est de jurisprudence constante que le Syndic « n'a pas à suppléer aux lacunes ou insuffisances du projet de résolution »).

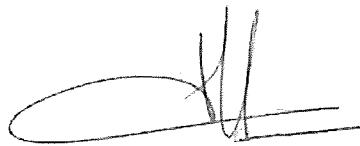
17. FIXATION DE LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes se tiendra le vendredi 11 avril 2025 à 9H00 sous réserve de disponibilité du gestionnaire.

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 18 h 30.

Le président

M. Thierry URING



Le secrétaire

FONCIA MERIBEL



Le(s) scrutateur(s)

M. ALEXIS VANDELET



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. »

AG Résidence des Carlines 12 avril 2024

Mot du Président du Conseil syndical

Important pour la bonne exécution des travaux de rénovation des réseaux d'eau

Ces travaux très importants remplaçant les différents réseaux d'eau des 2 bâtiments nécessitent quelques recommandations pour chaque copropriétaire pour la complétude de la réalisation de ces travaux avant la prochaine saison hivernale 2024-2025 .

Rappel : plusieurs créneaux de visites en présence des artisans plombier et plaquiste ont été proposés cet hiver 2023 -2024 pour une évaluation précise des impacts de ces travaux compte tenu des particularités des appartements notamment ceux qui ont connu des modifications.

Planning : pour la maîtrise de ces travaux en une seule période creuse de fin avril à fin octobre 2024, nécessité d'une coupure de l'eau pendant toute cette période et donc neutralisation de l'utilisation d'habitation de tous les appartements.

Accès des appartements : nécessité de mettre à disposition du syndic des clés de chaque appartement dès fin avril 2024

Accès des réseaux d'eau dans les appartements : nécessité de faciliter ces accès par déplacement des meubles ou décors qui les obstruent

Limites des travaux du plaquiste : ses travaux comprennent les travaux de démolition des coffrages pour l'accès aux réseaux d'eau et les travaux de reprise complète des coffrages de type standard. Leurs décors spécifiques seront à charge privative.

Synthèse des conseils syndicaux

Membres du conseil : Karine, Séverine, Alexis, Louis, Thierry

Avec la présence de Jean Frédéric, Syndic FONCIA.

2 conseils tenus en 2023-2024 depuis l'AG tenue le 13 juillet 2023 ; principaux sujets :

- Remplacement des réseaux d'eau
- Rénovation des ascenseurs
- Fin des travaux de rénovation des communs

Conseil syndical du vendredi 3 novembre 2023

1. Embauche gardien(ne) :

Une candidate a été reçue par Karine et Jean Frédéric : bonne présentation et bonne expérience dans le métier du ménage mais n'a pas fait suite

Relance urgente mais non fructueuse

2. Rénovation des réseaux d'eau froide et d'eau chaude

2.1 l'accès au vide -sanitaires pour les colonnes horizontales

Nécessité de travaux supplémentaires pour faciliter cet accès

2.2 pour les colonnes verticales

Nécessité de programmer notamment pendant les vacances de Noël et de février pour des visites des artisans plombier et plaquiste, pour identifier le passage des tuyaux et pour préciser les travaux pris en compte par la société et ceux à la charge du copropriétaire : un mail sera envoyé à chaque co propriétaire pour les informer de ces visites afin qu'ils puissent s'inscrire dans le calendrier.

3. Travaux de réparation de la sortie des eaux usagées (sous la dalle de la cour)

Effectués en septembre 2023

4. Divers

- **Nettoyage d'avant saison :** un shampoing des moquettes est prévu en novembre mais le nettoyage extérieur est à reprendre
- **Vérification de la toiture :** lors de cette vérification faite fin août, signalement d'arrêt-neige à resceller côté sud

Conseil syndical du 2/1/2024

1 Nettoyage pendant la saison d'hiver

1.1 Par la société APENET :

Une fois par semaine, intérieur et extérieur

1.2 Par Fanny, en compensation du logement dans la loge du 1/1/24 au 30/4/24

Loge proposée comme logement à Fanny Rofinella, saisonnière au Chrismaran à Motaret

En contrepartie de travaux de ménage tous les 2 jours au rdc

2 Panneau d'interdiction de chaussures de ski et skis dans les étages

3 Ascenseur

Anticiper le contrôle quinquennal dès début 2024 par la société MCS avec une évaluation complète des pièces à changer notamment du treuil et du câble au lieu d'un changement complet

4 Rénovation des réseaux d'eau

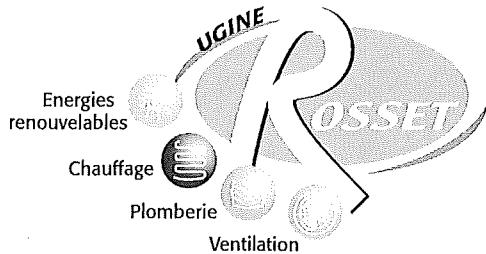
Relance de créneaux de passages des plombiers et plaquistes pour les semaines S8 et S9

Planning : 1ers travaux (mai 2024) : les nappes sous les commerces

Avertir tous les co-propriétaires des travaux avec la nécessité de dégager l'accès vers les trappes et les canalisations, avec un rappel sur la fermeture de la résidence pour la saison d'été

5 suite à visite des 2 immeubles par les membres du conseil

Travaux de finition et de réparation à prévoir



Copropriété les Carlines

C/o Foncia

477 rue des Jeux Olympiques
73550 LES ALLUES

Ugine, le 05/04/2024

DEVIS

Les Carlines - Appt D10

Designation	U	QTE	PU	PT
Note technique : nous devons préciser ici que nous pourrions maintenir de l'eau froide et de l'eau chaude dans le logement D10 (devis ci-dessous), mais qu'il est impossible de maintenir le WC en fonctionnement puisque ce dernier est déposé pour permettre la découpe de la gaine et l'accès aux tuyauteries. L'appartement D10 n'aura donc pas de WC. Il faut également précisé que le service d'ECS sera fortement dégradé puisqu'il n'y aura pas de bouclage.				
1 Alimentation provisoire ECS/EF de l'appartement D10 comprenant : - Fourniture et pose d'un CE de 150 litres provisoire en chaufferie pour ECS (y compris piquages en chaufferie) - Fourniture et pose de liaisons ECS + EF en tube PER jusqu'à l'appartement + raccordement provisoire - Repli des installations en fin de chantier	ens	1	3 361,74	3 361,74
TOTAL HT				3 361,74 €
TVA		10,0%		336,17 €
TOTAL TTC				3 697,91 €

Devis valable 90 jours

Conditions de règlement :

- facturation à l'avancement
- solde en fin de chantier
- paiement à réception de facture