

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
SDC LES CARLINES
1793 ROUTE DE L'ALTIPORT
73550 MERIBEL LES ALLUES

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◄ Du 13/07/2023

L'an deux mille vingt-trois, le treize juillet à dix heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

SDC LES CARLINES

73550 MERIBEL LES ALLUES

se sont réunis HOTEL ETERLOU

73550 MERIBEL LES ALLUES

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

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **28** copropriétaires représentant **5 906** 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 :

BLAS FRANCOISE (107), BONNET RAPHAEL (68), CELLIER - ALLIGIER NICOLAS - CHA (202), CHANG CHEN NAMARA PATRICIA (168), CHAUVIN THIERRY (183), DES AROLLES (218), EECKHOUT LAURENCE (108), FORNI FRANCOISE LOCATION (68), FRONT BERNARD (525), HAYNES AURELIE (174), J2AG (67), LAURISTON INVESTISSEMENT (234), LEMARECHAL J.P (104), LEPAPE JACKY (113), LES CHANTERELLES (272), MARTINS GUERREIRO JOSE (106), MICHEL RICHARD (129), MILINAIRE DIDIER (286), PETIT BERNARD (318), VERAN PIERRE (181), WINNIE (164).

Soit un total de **3 795 voix**.

Sont arrivés en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :

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



ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
- 2. ELECTION DU SCRUTATEUR**
- 3. ELECTION D'UN SECRETAIRE**
- 4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
- 5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**
- 6. QUITUS AU SYNDIC**
- 7. DESIGNATION DU SYNDIC**
 - 7.1 DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA MERIBEL**
 - 7.2 DESIGNATION DU SYNDIC VALORITY - LYON 6**
- 8. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
 - 8.1 Candidature de Monsieur URING THIERRY**
 - 8.2 Candidature de S.C.I KA.P.SPORTS SPORTS - Madame FRAISSARD KARINE**
 - 8.3 Candidature de Madame PARRY SEVERINE**
 - 8.4 Candidature de Monsieur SETIEY LOUIS**
 - 8.5 Candidature de Monsieur VANDELET ALEXIS**
- 9. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
- 10. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**
- 11. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**
- 12. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**
- 13. FIXATION D'UN MONTANT DE COTISATION AU FONDS TRAVAUX SUPERIEUR AU MONTANT OBLIGATOIRE POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**
- 14. MISE EN PLACE D'UN GARDIEN POUR LA SAISON 2023/2024**
- 15. TRAVAUX D'ENTRETIEN DES LASURES DES BOISERIES**
 - 15.1 PRINCIPE DES TRAVAUX ET DEFINITION DU CHANTIER**
 - 15.2 VALIDATION DE L'ENTREPRISE MANDAROUX PEINTURE ET DU MONTANT DU CHANTIER**
 - 15.3 VALIDATION DE L'ENTREPRISE ALPEINTURE TRA ET DU MONTANT DU CHANTIER**



15.4 VALIDATION DE L'ENTREPRISE ALTI PLUS ET DU MONTANT DU CHANTIER

15.5 MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL

15.6 FINANCEMENT DU CHANTIER

16. TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU GROUPE DE TRACTION DES DEUX ASCENSEURS

17. VALIDATION DES ENTREPRISES DANS LE CADRE DES TRAVAUX DE REFECTON DES RESEAUX D'EAU

17.1 RAPPEL DU VOTE DE LA RESOLUTION N°15 DE L'AG DU 15.04.2022

17.2 CHOIX DES ENTREPRISES - LOT 1 - PLOMBERIE

17.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE ROSSET

17.4 CHOIX DES ENTREPRISES - LOT 2 - DEMOLITION, PLACO, PEINTURE

17.5 CHOIX DE L'ENTREPRISE MANDAROUX PEINTURE

17.6 CHOIX DE L'ENTREPRISE ALPEINTURE TRA

17.7 FINANCEMENT DES TRAVAUX ET ACTUALISATION DU BUDGET

18. TRAVAUX DE REPARATION DU RESEAU D'EVACUATION DES EAUX USEES EN VOIERIE

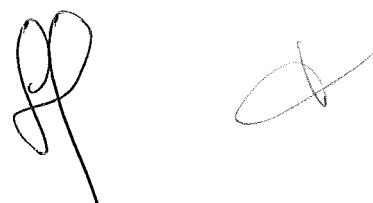
19. DEMANDE DE M. CHOMARAT

20. DEMANDE DE MME PERRIN, PROPRIETAIRE DU LOT 49 Appartement D11, AFIN DE PROCEDER A DES TRAVAUX D'ISOLATION DANS SON LOT

21. DEMANDE DE MME PERRIN POUR L'INSTALLATION COLLECTIVE DE BORNE ELECTRIQUE POUR LES VOITURES

22. VIE DE L'IMMEUBLE

23. FIXATION DE LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE



RÉSOLUTIONS

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

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

M. URING Thierry est élu président de séance.

POUR : 5714 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 192 tantièmes.

GRELLIER (192).

27 copropriétaires totalisent 5714 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Mme PARRY Séverine est élue scrutatrice.

POUR : 5714 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 192 tantièmes.

GRELLIER (192).

27 copropriétaires totalisent 5714 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Le cabinet FONCIA CIMES DE SAVOIE, est élu secrétaire.

POUR : 5714 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 192 tantièmes.

GRELLIER (192).

27 copropriétaires totalisent 5714 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

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

Majorité nécessaire : Sans Vote

Un point sera fait sur la Loi climat et résilience et sur la nécessité ou non de réaliser un Plan Pluriannuel de Travaux,

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.

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

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

M. DELON Christian (*CSV INVESTISSEMENT*) se propose de vérifier les comptes du Syndicat à partir du mois de Février.

Il est demandé de placer les provisions pour les travaux de réseaux d'eau et tous travaux futurs sur un livret A ou un compte à terme qui sera spécifiquement ouvert pour toutes les provisions /ADF qui seront faits pour les N+1 et surtout N+2.

POUR : 5886 sur 6098 tantièmes.

CONTRE : 212 sur 6098 tantièmes.

CSV INVESTISSEMENT (212).

ABSTENTIONS : 107 tantièmes.

CHEVALIER CECILE (107).

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

6. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution:

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

POUR : 5625 sur 5906 tantièmes.

CONTRE : 281 sur 5906 tantièmes.

CSV INVESTISSEMENT (212), MIGIEU ALEXANDRE(69), .

ABSTENTIONS : 299 tantièmes.

CHEVALIER CECILE (107), GRELLIER(192), .

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

7. DESIGNATION DU SYNDIC

7.1 DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA MERIBEL

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 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 10/03/2023 jusqu'au 30/09/2024 pour des honoraires d'un montant annuel de 14 050 € TTC.

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 qu'elle accepte en l'état.

Son établissement secondaire, FONCIA CIMES DE SAVOIE LA TOUGNETE 73550 MERIBEL LES ALLUES assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

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

Il est convenu avec le Conseil Syndical que M. FAURE-PONTIER restera le gestionnaire du SDC LES CARLINES.

POUR : 5817 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 388 tantièmes.

CHEVALIER CECILE (107), CSV INVESTISSEMENT(212), MIGIEU ALEXANDRE (69).

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

7.2 DESIGNATION DU SYNDIC VALORITY - LYON 6

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

Résolution:

Compte tenu du vote précédent cette résolution est sans objet.

8. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Historique :

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du Conseil Syndical :

M. URING THIERRY, M. AMIARD DANIEL, SCI KA.P.SPORTS SPORTS-MME FRAISSARD KARINE, MME PARRY SEVERINE, MME PERRIN BRIGITTE, M. SETIEY LOUIS

Résolution:

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée et pour 3 ans , les personnes suivantes élues uninominalement :

8.1 Candidature de Monsieur URING THIERRY

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

POUR : 6097 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 108 tantièmes.

LAURIOL YVES (108).

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

8.2 Candidature de S.C.I KA.P.SPORTS SPORTS - Madame FRAISSARD KARINE

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

POUR : 5884 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 213 sur 10000 tantièmes.

CHEVALIER CECILE (107), GERARD ARMELLE(106)

ABSTENTIONS : 108 tantièmes.

LAURIOL YVES (108).

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

8.3 Candidature de Madame PARRY SEVERINE

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

POUR : 5905 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 300 tantièmes.

GRELLIER (192), LAURIOL YVES(108

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

8.4 Candidature de Monsieur SETIEY LOUIS

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

POUR : 5343 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 562 sur 10000 tantièmes.

CHEVALIER CECILE (107), CSV INVESTISSEMENT(212), MIGIEU ALEXANDRE (69), SIPAR(174), .

ABSTENTIONS : 300 tantièmes.

GRELLIER (192), LAURIOL YVES(108), .

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

8.5 Candidature de Monsieur VANDELET ALEXIS

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

POUR : 6097 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 108 tantièmes.

LAURIOL YVES (108).

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

9. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

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

Résolution:

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

L'Assemblée Générale fixe à 2 000 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

POUR : 6205 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

10. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

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

Résolution:

L'Assemblée Générale fixe à 2 000 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 : 6205 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

11. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution:

L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice selon la proposition de budget de N+2 à savoir 135 415 €.

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

POUR : 6098 sur 6098 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6098 tantièmes.

ABSTENTIONS : 107 tantièmes.

CHEVALIER CECILE (107).

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

12. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 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 135 415 euros.

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

Rappel :

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

POUR : 5992 sur 5992 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5992 tantièmes.

ABSTENTIONS : 213 tantièmes.

CHEVALIER CECILE (107), GERARD ARMELLE(106)

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

13. FIXATION D'UN MONTANT DE COTISATION AU FONDS TRAVAUX SUPERIEUR AU MONTANT OBLIGATOIRE POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

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

Préambule :

A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Résolution:

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024,

L'Assemblée Générale décide de maintenir la cotisation annuelle à 5 % du budget prévisionnel, soit la somme de 6 771€.

La cotisation au fonds travaux sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».

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

POUR : 5799 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 298 sur 10000 tantièmes.

CHEVALIER CECILE (107), GERARD ARMELLE(106), GRELLIER(192), .

ABSTENTIONS : 108 tantièmes.

LAURIOL YVES (108).

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

14. MISE EN PLACE D'UN GARDIEN POUR LA SAISON 2023/2024

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

Dans le prolongement de l'Hiver 2022/2023 le conseil syndical, réunit en avril 2023, n'a pas souhaité donner suite au contrat à durée déterminée (CDD). Sa décision prise unanimement s'est faite sur plusieurs critères.

Pendant l'intermède, une société de ménage va passer une fois par semaine entre juillet et aout et une fois par mois le reste du temps.

Le conseil syndical et votre gestionnaire, poursuivent les recherches pour vous trouver un gardien(ne).

Nonobstant, Mme Perrin Brigitte, se propose pour le poste de gardienne pour la saison d'hiver 2023/24

Résolution:

L'assemblée générale décide de continuer les démarches de recherche d'un/une gardien(ne), sur les bases du contrat précédemment proposé. Le SDC proposera un nouveau CDD pour la saison d'hiver qui débouchera sur un CDI éventuel.

Si le SDC (Syndic et Conseil Syndical) ne trouve pas de gardien, le logement sera loué par la saison d'hiver 2023/24 et une entreprise de ménage prendra l'entretien pour l'hiver 2023/24.

POUR : 5564 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 641 sur 10000 tantièmes.

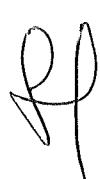
CHEVALIER CECILE (107), GERARD ARMELLE(106), HOMERIBEL (362), PESENTY CATHERINE(66), .

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

15. TRAVAUX D'ENTRETIEN DES LASURES DES BOISERIES



Historique :

Dans le prolongement des dernières réfections de vos boiseries :

- Réfection GC + MC Est et Nord + façade Est par Alpes Peintures en 2009 (pour 65 000€)
- Réfection GC +MC – claustra Sud et Ouest par Mandaroux Peinture en 2011 (Pour 30 000€)
- Rien depuis, ce qui explique l'état actuel des boiseries balcons.

Il vous est proposé, dans la présente convocation, des travaux de réfection des boiseries de l'ensemble des balcons, qui peuvent être traité par phase.

Proposition :

Devis des entreprises :

- MANDAROUX PEINTURE pour un montant de 86 976 HT
- ALPEINTURE TRA pour un montant de 101 213,80 HT
- ALTI PLUS pour un montant de 98 145 HT

Il est fortement préconisé de faire les façades Sud et Ouest en priorité dès l'année prochaine.

15.1 PRINCIPE DES TRAVAUX ET DEFINITION DU CHANTIER

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution:

L'assemblée générale valide l'entretien des boiseries des balcons sur l'ensemble des façades selon :

- Le procédé technique suivant : Ponçage mécanique avec 3 couches de produit imprégnant + Toutes les parties horizontales devront faire l'objet d'un traitement supplémentaire à la ponceuse excentrique/orbitale pour une finition parfaite
- La mise en place de 3 couches de produit protecteur (produit imprégnant type huile ou saturateur).
- Sur les boiseries des balcons de l'ensemble des façades (gardes corps – main courante séparation de balcons et poteaux filants....
- Les boiseries trop abîmées et/ou dangereuses seront remplacées (une provision sera prévue au budget).
- Selon le phasage suivant : Les deux façades les plus exposées en 2024 (Sud et Ouest) et les deux suivantes (Est et Nord) l'année d'après.

POUR : 5585 sur 5884 tantièmes.

CONTRE : 299 sur 5884 tantièmes.

GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (107), GRELLIER(192)

ABSTENTIONS : 321 tantièmes.

CHEVALIER CECILE (107), GERARD ARMELLE(106), LAURIOL YVES (108).

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

15.2 VALIDATION DE L'ENTREPRISE MANDAROUX PEINTURE ET DU MONTANT DU CHANTIER

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution:

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des éléments techniques, légaux et des devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;



Décide d'effectuer les travaux de réfection des 4 façades à effectuer en deux phases (Façades Sud et Ouest en phase 1 : été 2024 et Façade Est et Nord en phase 2 : septembre 2025) le prix est figé pour les 2 années pour un montant global de 95 670 € TTC – soit 56 660 € en 2024 et 39 010 € en 2025

Choisit l'entreprise Mandaroux pour un démarrage des travaux prévu à la date du 1^{er} Juin 2024, travaux pouvant exceptionnellement être faits sur juillet/août l'immeuble étant en même temps occupé par les travaux de rénovation des réseaux d'eau (voir résolution 17 du présent PV).

POUR : 5163 sur 5884 tantièmes.

CONTRE : 721 sur 5884 tantièmes.

GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (107), GRELLIER(192), MOENS MERIBEL (422).

ABSTENTIONS : 321 tantièmes.

CHEVALIER CECILE (107), GERARD ARMELLE(106), LAURIOL YVES (108).

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

15.3 VALIDATION DE L'ENTREPRISE ALPEINTURE TRA ET DU MONTANT DU CHANTIER

Majorité nécessaire : Article 24

SANS OBJET compte tenu des votes à la résolution 15-2

15.4 VALIDATION DE L'ENTREPRISE ALTI PLUS ET DU MONTANT DU CHANTIER

Majorité nécessaire : Article 24

SANS OBJET compte tenu des votes à la résolution 15-2

15.5 MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL

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

SANS OBJET compte tenu des votes à la résolution 15-2

15.6 FINANCEMENT DU CHANTIER

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution:

Compte tenu des votes ci-dessus, l'assemblée générale décide pour le financement des travaux d'entretien des boiseries :

- D'utiliser le fond de travaux à hauteur de 0 €.
- Valider un budget de 111 000 € (lasure, provision remplacement boiseries, honoraires) sur la base des tantièmes Généraux appelé aux dates suivantes :
 - 3 appels (01/01/24 – 01/04/24 et 01/07/24) pour 67 000 €
 - 3 appels (01/01/25 – 01/04/25 et 01/07/25) pour 44 000 €
- Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 4% HT conformément au contrat de syndic.
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

POUR : 5163 sur 5884 tantièmes.

CONTRE : 721 sur 5884 tantièmes.

GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (107), GRELLIER (192), MOENS MERIBEL (422).

ABSTENTIONS : 321 tantièmes.

CHEVALIER CECILE (107), GERARD ARMELLE(106), LAURIOL YVES (108).

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

Il est rappelé que ces travaux sont invasifs et il est donc fortement recommandé de :

- laisser un libre et plein accès aux entreprises afin que le personnel travaille en toute sécurité.
- débarrasser l'ensemble des balcons de vos affaires et équipements personnels.
- protéger les abords de vos baies vitrées et fenêtres afin qu'il n'y ait pas trop de poussière dessus.
- un constat sera fait avant le début des travaux et l'entreprise et le gestionnaire dégagent toute responsabilité en cas de casse ou vol d'équipements privatifs qui n'auraient pas été protégés et/ou enlevés.

16. TRAVAUX DE REMplacement DU GROUPE DE TRACTION DES DEUX ASCENSEURS
Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

Dans le prolongement de l'entretien régulier de vos ascenseurs, la Société OTIS en charge de vos équipements depuis de longues années, vous informe que certains des équipements techniques et mécaniques vieillissent et commencent à présenter des signes d'usure significative. Il vous est proposé, dans la présente convocation, des travaux de réfection de ces équipements pour les 2 ascenseurs

Proposition :

Entreprise OTIS pour un montant de 42 104 € TTC

Résolution:

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des éléments techniques, légaux et des devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;

Décide de sursoir à ces travaux et demande à OTIS un geste commercial pour que le syndicat puisse voter ces travaux en 2024, avec une exécution en 2025.

POUR : 445 sur 648 tantièmes.

CONTRE : 203 sur 648 tantièmes.

DAUMAS MARIE-THERÈSE (31), HOMERIBEL(77), LAURIOL YVES (16), MOENS MERIBEL(71), PESENTY CATHERINE (8).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

20 copropriétaires totalisent 648 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

17. VALIDATION DES ENTREPRISES DANS LE CADRE DES TRAVAUX DE REFLECTION DES RESEAUX D'EAU

Dans la présente résolution et ses sous-résolutions, il vous est demandé de vous prononcer :

- sur le choix des entreprises qui effectueront les travaux de rénovation des Réseaux d'Eau dans votre copropriété.
- sur le planning d'intervention (après présentation du déroulé des travaux).



- sur le budget alloué à ces travaux.
- sur le financement de ces travaux.

POUR : 5800 sur 6098 tantièmes.

CONTRE : 298 sur 6098 tantièmes.

GERARD ARMELLE (106), GRELLIER (192)

ABSTENTIONS : 107 tantièmes.

CHEVALIER CECILE (107)

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

17.1 RAPPEL DU VOTE DE LA RESOLUTION N°15 DE L'AG DU 15.04.2022

Majorité nécessaire : Sans Vote

Lors de l'AG du 15 avril 2022, vous avez décidé de :

- confier la partie d'étude et mise en place des documents de consultation des entreprises à la société OTEIS (cabinet d'ingénierie fluide)
- réaliser le Diagnostic Amiante avant travaux
- valider un budget travaux de 400 000 € appelé en 8 ADF (de 12,5% chacun) entre Juillet 2022 Avril 2024.

17.2 CHOIX DES ENTREPRISES - LOT 1 - PLOMBERIE

Majorité nécessaire : Sans Vote

Après études des pièces et documents de consultations des entreprises, la société OTEIS a consulté 8 plombiers. Seuls 2 sont revenus positivement vers nous.

17.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE ROSSET

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution:

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des éléments techniques, légaux et des devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- Décide d'effectuer les travaux de rénovation des réseaux d'eau pour un montant de 255 000 € TTC (235 000 € TTC selon le devis présenté avec un ajout de 20 000 € d'imprévus).
- Choisit l'entreprise ROSSET avec un démarrage des travaux prévu à la date du 2 mai 2024 pour une réception impérative au 15 novembre 2024.

De nouvelles visites seront proposées fin Juillet, fin Août et à défaut en automne 2023.

POUR : 4923 sur 5395 tantièmes.

CONTRE : 472 sur 5395 tantièmes.

CHEVALIER CECILE (107), GHANASSIA CORALIE & GERALDINE (107), GRELLIER (192), PESENTY CATHERINE (66)

ABSTENTIONS : 214 tantièmes.

GERARD ARMELLE (106), LAURIOL YVES (108)

DEFAILLANTS : 596 tantièmes

DAUMAS MARIE-THERESE (174), MOENS MERIBEL (422)

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

17.4 CHOIX DES ENTREPRISES - LOT 2 - DEMOLITION, PLACO, PEINTURE

Majorité nécessaire : Sans Vote

Après études des pièces et documents de consultations des entreprises, la société OTEIS à consulter 5 plaquistes. Seuls 2 sont revenus positivement vers nous.

Il est rappelé que le SDC ne prend en charge que la remise en état de la colonne avec une finition « prêt à peindre et/ou à carreler » à charge au copropriétaire de gérer la finition de son choix.

Devis des entreprises :

- MANDAROUX PEINTURE pour un montant de 121 990 HT sans ménage
- ALPEINTURE TRA pour un montant de 167 060 HT avec m

17.5 CHOIX DE L'ENTREPRISE MANDAROUX PEINTURE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des éléments techniques, légaux et des devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;

Décide d'effectuer les travaux suivants :

- Travaux de démolition/placo/peinture pour un montant de 175 000 € TTC (avec le ménage à 25 000 € et une provision de 15 000 € pour imprévus)

POUR : 4734 sur 5033 tantièmes.

CONTRE : 299 sur 5033 tantièmes.

CHEVALIER CECILE (107), GRELLIER (192),

ABSTENTIONS : 998 tantièmes.

GERARD ARMELLE (106), LAURIOL YVES (108), MOENS MERIBEL (422),
HOMERIBEL (362)

DEFAILLANTS : 174 tantièmes

DAUMAS MARIE-THERESE (174)

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

Ces travaux de rénovation des réseaux d'eau sont programmés en une fois, de fin avril 2024 à fin octobre 2024.

Il est précisé que durant cette période, l'eau sera coupée et vos logements non accessibles.

Enfin, il est fait remarquer que l'ensemble des logements devront être accessibles au plus tard au 31 janvier 2024. Tous les logements qui n'auront pas pu être visités feront l'objet d'une surfacturation imputée directement au copropriétaire concerné.

17.6 CHOIX DE L'ENTREPRISE ALPEINTURE TRA

Majorité nécessaire : Article 24

SANS OBJET compte tenu des vote à la résolution 17-5

17.7 FINANCEMENT DES TRAVAUX ET ACTUALISATION DU BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution:

Compte tenu des votes ci-dessus, l'assemblée générale décide pour le financement des travaux de rénovation des réseaux d'eau :

- D'ajuster et valider le budget à hauteur de 485 000 € (Lot plomberie pour 255 000 € + Lot Placo pour 175 000 € + Assurance DO + Maitrise d'œuvre + constats d'huissier avant travaux + Honoraires de Gestion) sur la base des tantièmes Généraux.
- D'utiliser le fond de travaux à hauteur de 20 000 € lors du prochain Appel de fonds
- Rappel que 400 000 € ont déjà été budgété et qu'il faut donc ajuster le budget à hauteur de 65 000 € appelé par 1/3 sur les 3 prochains trimestres 01/10/23 – 01/01/24 et 01/04/24.
- Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 11 050 € TTC conformément au contrat de syndic.
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

POUR : 5097 sur 5503 tantièmes.

CONTRE : 406 sur 5503 tantièmes.

CHEVALIER CECILE (107), GHNASSIA CORALIE ET GERALDINE (107), GRELLIER (192),

ABSTENTIONS : 528 tantièmes.

GERARD ARMELLE (106), MOENS MERIBEL (422)

DEFAILLANTS : 174 tantièmes

DAUMAS MARIE-THERESE (174)

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

Il est possible de souscrire individuellement à un Emprunt Immobilier Collectif selon les documents joints à la convocation. *DOMOFINANCE – ARVATO 62066 ARRAS Cedex 9, soit par email : copro@cocd.fr*

18. TRAVAUX DE REPARATION DU RESEAU D'EVACUATION DES EAUX USEES EN VOIERIE

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

Dans le prolongement des problèmes d'évacuation des Eaux Usées dans le bâtiment D et après plusieurs échanges avec la Lyonnaise des Eaux, il est fortement recommandé au SDC Les Carlines de faire les travaux de reprise et réparation d'une partie du réseau.

Il vous est proposé, dans la présente convocation, les travaux de terrassement, afin que la Lyonnaise des Eaux puisse changer les tuyaux cassés.

Proposition :

Après appel d'offres et afin de s'assurer que les travaux soient faits en 2023, le Conseil Syndical a pré-qualifié l'entreprise CREA TP pour un montant de 19 483 € HT.

Résolution :

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des éléments techniques, légaux et des devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;

- Décide d'effectuer les travaux de réparation du réseau d'évacuation d'eaux usées.
- Choisit l'entreprise CREA TP avec un démarrage des travaux prévus à la date du 2 septembre 2023.
- Utilise le fond de travaux à hauteur de 0 €.
- Valide un budget de 22 500 € sur la base des tantièmes Généraux appelé en 2 fois à 50% au 1^{er} octobre 2023 et 50% au 1^{er} janvier 2024
- Prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 750 € TTC (ou 3%). conformément au contrat de syndic.
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

POUR : 5885 sur 6205 tantièmes.

CONTRE : 320 sur 6205 tantièmes.

CHEVALIER CECILE (107), GERARD ARMELLE(106), GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (107).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

19. DEMANDE DE M. CHOMARAT

Majorité nécessaire : Article 24

Vous avez trouvé en pièce jointe de la convocation la demande de M. CHOMARAT de faire respecter le Règlement de Copropriété et par conséquent enlever l'enseigne de l'agence BELMONT.

Pour mémoire, plusieurs réponses ont été apportées à M. CHOMARAT : une par le gestionnaire en date du 12/04/2022 et l'autre par le Conseil Syndical dans son compte-rendu du 15/04/2022.

Résolution:

L'Assemblée Générale demande au gestionnaire de revenir par courrier RAR vers M. Chomarat et M. De Bellefroid (local F10) – avec une analyse du RCP, un argumentaire, des photos remontant le plus loin possible (sur 30 ans) – afin de trancher définitivement sur l'autorisation ou non de la mise en place de l'enseigne au dessus de la terrasse du E4.

Le gestionnaire pourra recquérir toute aide nécessaire afin de clore légalement et définitivement ce dossier.

POUR : 6097 sur 6097 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6097 tantièmes.

ABSTENTIONS : 108 tantièmes.

LAURIOL YVES (108).

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

20. DEMANDE DE MME PERRIN, PROPRIETAIRE DU LOT 49 Appartement D11, AFIN DE PROCEDER A DES TRAVAUX D'ISOLATION DANS SON LOT
Majorité nécessaire : Art 25-1

Résolution:

L'Assemblée Générale autorise le propriétaire de l'appartement D11, Lot 49, à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux de :

- (i) déplacement, au maximum de 15/20 centimètres vers l'intérieur de l'appartement, des radiateurs du séjour et de la chambre, voire de leur substitution par des radiateurs neufs de puissances équivalentes à ceux existants, avec vannes électrostatiques et compteurs individuels de consommation, en sorte de pouvoir réaliser une isolation thermique sur les façades intérieures Ouest et Est de l'appartement,
- (ii) déplacement du radiateur situé à l'intérieur de la salle de bain, voire de sa substitution par un radiateur neuf de puissance équivalente avec vanne électrostatique et compteur individuel de consommation,

Ces travaux seront conformes à la destination de l'immeuble et ce, sous réserve de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes autorisations et descriptifs détaillés,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais, sous le contrôle d'un professionnel habilité et assuré,
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,
- Se conformer aux stipulations du Règlement de la copropriété.

Le copropriétaire de l'appartement D11 restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

POUR : 6139 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 66 sur 10000 tantièmes.

PESENTY CATHERINE (66).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

21. DEMANDE DE MME PERRIN POUR L'INSTALLATION COLLECTIVE DE BORNE ELECTRIQUE POUR LES VOITURES
Majorité nécessaire : Article 25

Résolution:

L'Assemblée Générale décide d'autoriser l'installation collective d'une borne électrique pour les voitures.

POUR : 422 sur 10000 tantièmes.

MOENS MERIBEL (422).

CONTRE : 5483 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 300 tantièmes.

GRELIER (192), LAURIOL YVES (108)

29 copropriétaires totalisent 6205 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.

L'Assemblée Générale précise qu'il n'y a aucun emplacement de stationnement dans la copropriété, ni au plan ni dans le RCP.

22. VIE DE L'IMMEUBLE
Majorité nécessaire : Sans Vote

Rappel :

-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.

-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.

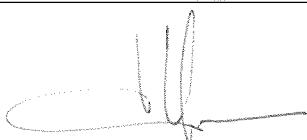
Pour ce qui est des encombrants, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir les déposer à la déchetterie des Allues.

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

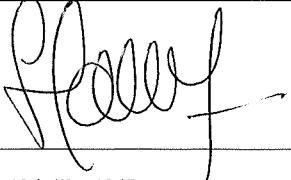
23. FIXATION DE LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE
Majorité nécessaire : Sans Vote

L'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes se tiendra en Avril 2024 (date à valider avec le CS), 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 13h50.

Le Président
Monsieur URING THIERRY


Le Secrétaire
Cabinet FONCIA MERIBEL


La scrutatrice
Madame PARRY SEVERINE


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

AG Résidence des Carlines 13 juillet 2023

Mot du Président du Conseil syndical

1. Synthèse des conseils syndicaux (voir CR dans le document de la convocation)

6 conseils tenus en 2022-2023 ; principaux sujets :

- Travaux de la loge
- description du poste et embauche de la gardienne
- Remplacement des réseaux d'eau
- Rénovation des garde-corps
- Rénovation des ascenseurs
- Fin des travaux de rénovation des communs

2 co propriétaires rappellent des travaux de finition en menuiserie toujours en attente de réalisation et attirent l'attention d'une forte dégradation de la moquette dans l'escalier E

Action : relance urgente pour la finalisation de ces travaux au plus tard en septembre 2023

Proposition : transmettre le mail du président du conseil syndical pour assurer le lien avec les co-propriétaires

2. Travaux de réfection des réseaux d'eau

- Constat d'huissier avant intervention pour chaque lot
- Prévoir d'élargir le marché de travaux de plomberie pour les tuyaux privatifs à changer
- Même remarque pour le cas de changement d'élément sanitaire suite à grande vétusté
- Des visites avec le plombier et (ou le plaquiste) seront programmées pour préciser les interventions notamment pour des appartements modifiés
- Prévoir de libérer les accès aux colonnes d'eau (enlever meuble, bibelot, étagère,...)
- Prévoir de neutraliser l'été 2024 pour des travaux sans discontinuité de fin avril à fin octobre 2024 afin d'assurer la complétude de ces travaux en une seule fois

3. Ascenseurs

A représenter en AG 2024 pour des travaux soit les 2 ascenseurs en 2025 soit l'un en 2025 et le 2^{ème} en 2026