

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble

SDC LES CARLINES

1793 ROUTE DE L'ALTIPORT 73550 MERIBEL LES ALLUES

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 : ROUTE ALBERT GACON SALLE PRESSE - PARC OLYMPIQUE 73550 MERIBEL LES ALLUES

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

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e) : M. ou Mme THIERRY URING

POUR : 4 062 sur 4 169 tantièmes

CONTRE : 107 sur 4 169 tantièmes CHEVALIER CECILE (107)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4 169 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Scrutateur : M. Arnaud DE BELLEFROID

POUR : 4 062 sur 4 062 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4 062 tantièmes

ABSTENTIONS : 107 tantièmes CHEVALIER CECILE (107)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4 169 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Secrétaire : Virginie GOASCOZ

POUR : 4 062 sur 4 169 tantièmes

CONTRE : 107 sur 4 169 tantièmes CHEVALIER CECILE (107)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4 169 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

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 20 copropriétaires représentant 4169 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 dont les noms suivent :

M. AMIARD DANIEL	232	tantièmes
Mme BLANCHE CATHERINE	113	tantièmes
Mme BLAS FRANCOISE	107	tantièmes
M. BONNET RAPHAEL	68	tantièmes
Mme CARRE GILBERTE	163	tantièmes
M. ou Mme CELLIER - ALLIGIER NICOLAS - CHARLOTTE	202	tantièmes
M. ou Mme CHANG CHEN NAMARA PATRICIA	168	tantièmes
M. CHAUVIN THIERRY	183	tantièmes
M. ou Mme CONVERS - RANG PIERRE - VALERIE	108	tantièmes
Mme DAUMAS MARIE-THERESE	174	tantièmes
SAS DES AROLLES	218	tantièmes
Mme EECKHOUT LAURENCE	108	tantièmes
SARL ERES	157	tantièmes
Mme GERARD ARMELLE	106	tantièmes
Mme HAYNES AURELIE	174	tantièmes
SCI HEURTEVENT	275	tantièmes
STE HOMERIBEL	362	tantièmes
SCI J2AG	67	tantièmes
SCI L'ALLUETAISE	316	tantièmes
SCI LA MARCELLINE	291	tantièmes
SARL LAURISTON INVESTISSEMENT	234	tantièmes
M. ou Mme LEMARECHAL J.P	104	tantièmes
SCI LES CHANTERELLES	272	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
M. ou Mme SETIEY LOUIS	299	tantièmes
SCI VBOF	69	tantièmes

Soit un total de 5831 voix

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

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 01/01/2024 AU 31/12/2024
6.	QUITUS AU SYNDIC
7.	DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA - CIMES DE SAVOIE
8.	AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
9.	VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026
10.	LOI CLIMAT & RESILIENCE
10.1.	PRINCIPE DE L'ELABORATION D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX
10.2.	CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE LOI CLIMAT & RESILIENCE
10.3.	DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
10.4.	HONORAIRES SUR TRAVAUX DE LOI CLIMAT & RESILIENCE
10.5.	MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
10.6.	AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE LOI CLIMAT & RESILIENCE
11.	DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026
12.	RÉFECTION DES SOUS FACES DE BALCONS
12.1.	PRÉAMBULE SANS VOTE
12.2.	PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE RÉFECTION DES SOUS FACES DE BALCONS
12.3.	DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
12.4.	HONORAIRES SUR TRAVAUX DE RÉFECTION DES SOUS FACES DE BALCONS
12.5.	MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
12.6.	AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RÉFECTION DES SOUS FACES DE BALCONS
13.	VIE DE L'IMMEUBLE
14.	FIXATION DE LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE
15.	CONCLUSION

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 rapport du conseil syndical en annexes de la convocation.

L'assemblée générale prend également 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.

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

Le Conseil Syndical ajoute que l'employé d'immeuble a été équipé du matériel suivant :

- Aspirateur portatif
- Karcher

Il est également précisé que l'employé d'immeuble doit procéder au nettoyage des coursives des commerces au karcher (du SHERPA jusqu'au sommet des escaliers qui fait la jointure avec les MERISIERS).

Trois saisons ont été établies par le Conseil Syndical concernant les tâches à réaliser par l'employé d'immeuble (tableau des tâches) :

- Plein hiver
- Intersaison
- Eté

Il est bien précisé que seul le Conseil Syndical est habilité à définir les tâches et missions à réaliser par l'employé d'immeuble. En effet, les copropriétaires ne doivent pas se permettre de lui donner des ordres en direct (notamment pour réalisation de travaux en parties privatives).

L'assemblée générale ajoute que si une tâche doit être réalisée, elle doit l'être en intégralité, il ne suffit pas de ramasser les déchets qui traînent à droite à gauche, il doit passer le balai ou l'aspirateur dans l'ensemble des zones concernées.

Le Conseil Syndical assure qu'il veille à ce que les tâches soient bien réalisées et assure son implication sur le sujet.

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2024 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2024 au 31/12/2024, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

POUR : 4 062 sur 4 169 tantièmes

CONTRE : 107 sur 4 169 tantièmes CHEVALIER CECILE (107)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4 169 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

6. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

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

POUR : 3 236 sur 3 412 tantièmes

CONTRE : 176 sur 3 412 tantièmes MIGIEU ALEXANDRE (69), CHEVALIER CECILE (107)

ABSTENTIONS : 757 tantièmes WINNIE (164), FRONT BERNARD (525), FORNI FRANCOISE LOCATION (68)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4 169 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

7. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA - CIMES DE SAVOIE

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic FONCIA CIMES DE SAVOIE.

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne FONCIA CIMES DE SAVOIE, dont le siège social est 74 PLACE DE L'EUROPE 73200 ALBERTVILLE ; immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CHAMBERY sous le numéro 899 356 844, titulaire de la carte professionnelle mention syndic n°3801 2021 000 000 022 délivrée par la CCI de SAVOIE, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle N° 114239964 souscrit auprès de MMA IARD, titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 souscrite auprès de GALIAN ; en qualité de syndic, selon le contrat joint à la convocation, à compter du 01/10/2025 au 30/09/2026 pour des honoraires d'un montant annuel de 15190€TTC.

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

A la demande de l'assemblée générale, le syndic demande au Conseil Syndical d'envoyer une liste exhaustive des manquements constatés dans le cadre de la gestion courante de la copropriété et sur suivi des travaux.

Il sera ainsi établi un avoir en conséquence sur les honoraires de gestion courante et travaux.

Il est clairement indiqué qu'une non augmentation annuelle n'est pas suffisante.

L'assemblée générale indique qu'une mise en concurrence est en cours et sera portée à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de la copropriété.

POUR : 3 668 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 388 sur 10 000 tantièmes CSV INVESTISSEMENT (212), MIGIEU ALEXANDRE (69), CHEVALIER CECILE (107)

ABSTENTIONS : 113 tantièmes WHITE FEET (113)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4169 tantièmes au moment du vote

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 : 3 668 sur 4 056 tantièmes

CONTRE : 388 sur 4 056 tantièmes CSV INVESTISSEMENT (212), MIGIEU ALEXANDRE (69), CHEVALIER CECILE (107)

ABSTENTIONS : 113 tantièmes WHITE FEET (113)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4169 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

8. AJUSTEMENT 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 155046 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).

POUR : 3850 sur 4169 tantièmes

CONTRE : 319 sur 4169 tantièmes CSV INVESTISSEMENT (212), CHEVALIER CECILE (107)

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4169 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 155046 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).

POUR : 3993 sur 4062 tantièmes

CONTRE : 69 sur 4062 tantièmes MIGIEU ALEXANDRE (69)

ABSTENTIONS : 107 tantièmes CHEVALIER CECILE (107)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4169 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

10. LOI CLIMAT & RESILIENCE

10.1. PRINCIPE DE L'ELABORATION D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces jointes : Tableau comparatif

9 cabinets ont été consultés :

- ACCEO
- APAVE ELANSYM
- ASCAUDIT
- BATISANTE
- BUREAU VERITAS
- ELITHIS
- PLENETUDE
- QSC SERVICES
- SOCOTEC

Vous trouverez jointes à la convocation les 3 meilleures offres.

Résolution :

L'Assemblée générale décide d'engager une mission d'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux. Cette mission contiendra une phase d'analyse du bâti et des équipements de l'immeuble permettant d'établir :

- Une liste des travaux nécessaires à la conservation du bâti, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, ainsi que les travaux prescrits par les lois et les règlements
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
- Un échéancier des travaux qui doivent être réalisés dans les dix prochaines années.

Le projet de plan pluriannuel de travaux sera présenté à la première assemblée générale suivant sa réalisation en vue de son adoption.

L'assemblée générale décide de surseoir à la réalisation du dossier de PPPT/DPE.

Ce projet sera de nouveau porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

POUR : 586 sur 4103 tantièmes CSV INVESTISSEMENT (212), MIGIEU ALEXANDRE (69), HELFER CHANTAL (192), WHITE FEET (113)

CONTRE : 3517 sur 4103 tantièmes

ABSTENTIONS : 66 tantièmes PESENTY CATHERINE (66)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4169 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

10.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE LOI CLIMAT & RESILIENCE

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'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux à ACCEO pour un montant de 5880€ TTC.

POUR : 586 sur 4103 tantièmes CSV INVESTISSEMENT (212), MIGIEU ALEXANDRE (69), HELFER CHANTAL (192), WHITE FEET (113)

CONTRE : 3517 sur 4103 tantièmes

ABSTENTIONS : 66 tantièmes PESENTY CATHERINE (66)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4169 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

10.3. 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 5880 euros TTC.

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

POUR : 586 sur 10 000 tantièmes CSV INVESTISSEMENT (212), MIGIEU ALEXANDRE (69), HELFER CHANTAL (192), WHITE FEET (113)

CONTRE : 3517 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 66 tantièmes PESENTY CATHERINE (66)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4169 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.

10.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE LOI CLIMAT & RESILIENCE

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à un montant de 196€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (signature des marchés ou ordres de service) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à la visite de la copropriété par le cabinet d'étude).

POUR : 586 sur 4103 tantièmes CSV INVESTISSEMENT (212), MIGIEU ALEXANDRE (69), HELFER CHANTAL (192), WHITE FEET (113)

CONTRE : 3517 sur 4103 tantièmes

ABSTENTIONS : 66 tantièmes PESENTY CATHERINE (66)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4169 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

10.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Résolution :

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

- Le 01/07/2025 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.

10.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE LOI CLIMAT & RESILIENCE

Résolution :

Pour le financement des travaux de LOI CLIMAT & RESILIENCE, l'assemblée générale décide de mobiliser 0% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

11. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026

Majorité nécessaire : Article 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 fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 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 : 3955 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 107 sur 10 000 tantièmes GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (107)

ABSTENTIONS : 107 tantièmes CHEVALIER CECILE (107)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4169 tantièmes au moment du vote

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 : 3842 sur 3949 tantièmes

CONTRE : 107 sur 3949 tantièmes GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (107)

ABSTENTIONS : 220 tantièmes CHEVALIER CECILE (107), WHITE FEET (113)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4169 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

12. RÉFECTION DES SOUS FACES DE BALCONS

12.1. PRÉAMBULE SANS VOTE

Un devis a été demandé à l'entreprise MANDAROUX, déjà mandatée pour la prise en charge des travaux de lasure façade Nord et Est (déjà votés et budgétés), pour la rénovation des sous-faces de balcons.

Le devis restait en attente de réception à l'envoi de la convocation.

Le devis MANDAROUX n°00000239 pour un montant de 9922.50€ HT a été présenté en assemblée générale pour la réfection des sous-faces de balcons. Ce dernier a été envoyé au syndic le 16/04/2025 avec les mentions suivantes :

"Bonjour,

Suite à votre entretien avec M. MANDAROUX, vous trouverez en pièce jointe le devis pour les dessous de balcons aux Carlines ainsi que l'entretien du GC du RDC

Nous confirmons que nous mettrons une couche de lasure supplémentaire sur les mains courantes des façades réalisées en 2024 et que nous réaliserons l'entretien des séparations de balcons que nous n'avons pas fait en 2024.

Merci

Bonne journée

Sonia MARTIN

Chargée d'affaires

Mandaroux peinture

415 Faubourg de la Madeleine

73600 Moûtiers"

12.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE RÉFECTION DES SOUS FACES DE BALCONS

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de RÉFECTION DES SOUS FACES DE BALCONS selon le descriptif présenté en assemblée générale, sous réserve d'une remise commerciale réalisée par l'entreprise MANDAROUX pour ne pas dépasser un montant de 10000€ TTC.

(devis reçu tardivement et n'a pas pu être joint à la convocation, le budget voté avait donc du être estimé et présenté pour 10000€ aux copropriétaires).

Il est également demandé au syndic :

- de s'assurer auprès de l'entreprise MANDAROUX que toutes les sous-faces de balcons (4 façades d'immeuble) ont bien été prises en compte dans son devis (également les plafonds au-dessus des commerces) ;
- de préciser à l'entreprise MANDAROUX que les séparations des terrasses au RDC devront également être réalisées (au même titre que les séparations de balcons) car elles devaient être prises en compte dans la proposition validée en assemblée générale l'année dernière.

POUR : 3996 sur 4103 tantièmes

CONTRE : 107 sur 4103 tantièmes GHASSIA CORALIE & GERALDINE (107)

ABSTENTIONS : 66 tantièmes PESENTY CATHERINE (66)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4169 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

12.3. 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 afin d'affiner la proposition de MANDAROUX et de valider le devis final dans la limite d'un montant de 10000 euros TTC.

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

POUR : 3 889 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 214 sur 10 000 tantièmes GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (107), CHEVALIER CECILE (107)

ABSTENTIONS : 66 tantièmes PESENTY CATHERINE (66)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4169 tantièmes au moment du vote

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 : 3 842 sur 4 056 tantièmes

CONTRE : 214 sur 4 056 tantièmes GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (107), CHEVALIER CECILE (107)

ABSTENTIONS : 113 tantièmes WHITE FEET (113)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4169 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

12.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE RÉFECTION DES SOUS FACES DE BALCONS

Compte-tenu des échanges en début de réunion, le syndic propose de ne pas facturer à titre exceptionnel les honoraires pour suivi de ces travaux.

12.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

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

- Le 01/07/2025 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.

POUR : 3 677 sur 3 996 tantièmes

CONTRE : 319 sur 3 996 tantièmes CSV INVESTISSEMENT (212), GHNASSIA CORALIE & GERALDINE (107)

ABSTENTIONS : 173 tantièmes PESENTY CATHERINE (66), CHEVALIER CECILE (107)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4 169 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

12.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RÉFECTION DES SOUS FACES DE BALCONS

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

Pour le financement des travaux de RÉFECTION DES SOUS FACES DE BALCONS, l'assemblée générale décide de mobiliser 0 % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

POUR : 481 sur 10 000 tantièmes MIGIEU ALEXANDRE (69), CHEVALIER CECILE (107), HELFER CHANTAL (192), WHITE FEET (113)

CONTRE : 3 622 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 66 tantièmes PESENTY CATHERINE (66)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

20 copropriétaires totalisent 4 169 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ.

13. VIE DE L'IMMEUBLE

- Il est rappelé 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 demandé à chaque copropriétaire concerné de fournir un justificatif chaque année auprès du 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 de cigarette et autres déchets par les balcons.
- Il est rappelé aux copropriétaires que l'entretien, le nettoyage et le désencombrement des balcons et terrasses à jouissance privative doivent être réalisés régulièrement et demeurent à leur charge exclusive.
- 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 »).

Le Conseil Syndical propose d'établir un règlement de copropriété (français / anglais), de le soumettre en prochaine assemblée générale et de le communiquer à l'ensemble des copropriétaires en leur rappelant que les copropriétaires bailleurs sont responsables de leurs locataires/occupants. Il serait donc apprécié que ce règlement de copropriété soit communiqué aux locataires/occupants de manière systématique.

14. FIXATION DE LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

La date prévisionnelle de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice en cours se tiendra le lundi 9 Mars 2026 à 9H30, sous réserve de disponibilité du gestionnaire.


15. CONCLUSION

- L'assemblée générale demande au syndic de procéder aux menues réparations et entretien divers suivants :
 - * Vérification, nettoyage et entretien des cheneau situés au-dessus des commerces ;
 - * Vérifier que le contrat LEPKI pour entretien des espaces verts a bien été résilié par l'ancien gestionnaire, étant donné que ces prestations sont réalisées par l'employé d'immeuble ;
 - * Envoyer une circulaire au copropriétaire du local INTERSPORT pour retrait des encombrants en parties communes et boîtes de conserve entreposées.

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 13 h 41.

Le président

M. ou Mme Thierry URING :



Le secrétaire

Virginie GOASCOZ :

FONCIA CIMES DE SAVOIE
22 Square de la Liberté
73600 MOUTIERS
Tél : 04 79 22 97 12
Siret 899 356 844 00022

Le(s) scrutateur(s)

M. Arnaud DE BELLEFROID :



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. »