

Procès-verbal de l'Assemblée Générale annuelle de la Copropriété

SDC DU 20 PCE HOTEL DE VILLE

20 place de l'Hotel de Ville

HV20

74150 Rumilly



Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés : AD7-878-127

Les copropriétaires de l'immeuble **SDC DU 20 PCE HOTEL DE VILLE**, sis 20 place de l'Hotel de Ville - HV20 - 74150 Rumilly, se sont réunis en Assemblée Générale annuelle le

Mardi 6 Décembre 2022 à 18 heures

SAGI

2 place d'Armes

74150 RUMILLY

Sur convocation adressée par le syndic.

Sommaire :

- Point 01 : Election du Président de séance
- Point 02 : Election du premier scrutateur
- Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance
- Point 04 : Lecture et approbation des comptes de l'exercice clos le 31/07/2022
- Point 05 : Rapport du Conseil Syndical
- Point 06 : Rapport du Syndic
- Point 07 : Quitus au syndic pour la gestion de l'exercice
- Point 08 : Désignation du syndic SAGI -IDL
- Point 09 : Modification du budget prévisionnel pour l'exercice en cours
- Point 10 : Budget prévisionnel de l'exercice du 01/08/2023 au 31/07/2024
- Point 11 : Travaux de rénovation de la façade côté Place de l'Hôtel de Ville
- Point 12 : Travaux de rénovation de la façade côté place de l'Hôtel de Ville
- Point 13 : Souscription auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné exclusivement au préfinancement des subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés (PRÊT COLLECTIF POUR LE PREFINANCEMENT DES SUBVENTIONS).
- Point 14 : Choix de l'entreprise pour la maîtrise d'oeuvre des travaux
- Point 15 : Honoraires du syndic pour la gestion de ce chantier
- Point 16 : Modalités de financement de l'opération
- Point 17 : Bonification du Fonds de travaux obligatoire (+ de 9 lots)
- Point 18 : Abondement du Fonds de travaux
- Point 19 : Questions non inscrites à l'ordre du jour examinées sans effet décisoire

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater :

PRESENTS : 3 copropriétaires représentant 4369 sur 11673 tantièmes, soit :

Dont :

Sur place: 3 copropriétaires représentant 4369 sur 11673 tantièmes, soit :

Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant 0 sur 11673 tantièmes.

Votants par correspondance : 0 copropriétaire représentant 0 sur 11673 tantièmes.

REPRESENTES : 2 copropriétaires représentant 3010 sur 11673 tantièmes, soit :

ABSENTS : 3 copropriétaires représentant 4294 sur 11673 tantièmes, soit :

CERTIFIÉ CONFORME
A L'ORIGINAL

Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance [REDACTED]

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 7379 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7379/7379 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du premier scrutateur

L'Assemblée Générale nomme en qualité de premier scrutateur [REDACTED]

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 7379 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7379/7379 en voix). (Article 24)

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

Conformément à la législation, le syndic représenté par F.THOMAS assure le secrétariat de la séance, l'assemblée n'en décidant pas autrement.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 7379 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7379/7379 en voix). (Article 24)

Point 04 : Lecture et approbation des comptes de l'exercice clos le 31/07/2022

Vu l'Etat Financier du syndicat et son Compte de Gestion Général ainsi que le comparatif avec l'exercice précédent, joints à la convocation de la présente assemblée,

Vu le compte individuel de chaque copropriétaire, également joint,

Après vérification des comptes par le conseil syndical dans sa séance du 11/10/2022, et l'avis favorable donné par celui-ci et leur présentation en l'état à l'assemblée générale,

L'assemblée générale approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/08/2021 au 31/07/2022 pour un montant total

-des dépenses courantes de 13956.55 €

-des dépenses exceptionnelles de 0 €.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 7379 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7379/7379 en voix). (Article 24)

Point 05 : Rapport du Conseil Syndical

Vu le rapport du conseil syndical joint à la convocation de la présente assemblée,

L'assemblée entend le rapport du Conseil syndical sur les mandats qui lui ont été confiés par l'assemblée,

L'assemblée entend que le conseil syndical avait décidé de ne pas procéder à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic dans le cadre de l'article 21 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965,

Point 06 : Rapport du Syndic

L'assemblée entend le rapport du syndic sur les actions menées et les délégations qui lui ont été confiées au cours de l'exercice écoulé,

notamment : action pour supprimer le chauffage et préparation du projet de rénovation des façades.

L'assemblée entend l'état d'avancement des procédures en cours : Liquidation judiciaire [REDACTED]

Point 07 : Quitus au syndic pour la gestion de l'exercice

Après avoir entendu les rapports,

Il est proposé à l'assemblée générale de donner quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30 juin 2022

Résultat du vote :



- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 7379 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7379/7379 en voix). (Article 24)

Point 08 : Désignation du syndic SAGI -IDL

Vu le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée,

Sachant que le mandat du syndic se termine le 31/01/2023,

Sachant que le contrat est celui imposé par le décret du 26 mars 2015, comprenant dans le forfait l'accès internet aux documents de la copropriété, les frais de reprographie, la gestion des fonds de travaux notamment,

Il est proposé à l'Assemblée Générale de mandater en qualité de syndic la

Société Albanaise de Gestion Immobilière - Immobilière du Lac,

siren n° 388.711.178, représentée par M. Christophe GUITTON titulaire de la carte professionnelle « syndic de copropriété »

numéro 7401.2016.000.014.749, délivrée le 5 juillet 2016 par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Savoie

74000 Annecy et garantie par GALIAN ASSURANCES - 89, rue la Boétie, 75008 Paris sous le n°20816B, selon les

modalités suivantes :

-le syndic est nommé pour une période qui commencera le 01/02/2023 pour se terminer le 31/01/2024

-la mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic avec ses clauses et conditions.

-les honoraires annuels pour la gestion courante sont fixés à 2 400.00 TTC (TVA à 20.0%)

Le président de séance est habilité pour signer le contrat de syndic joint à la convocation.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 7379 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7379/11673 en voix). (Article 25)

Point 09 : Modification du budget prévisionnel pour l'exercice en cours

Vu le budget prévisionnel de l'exercice 2022/2023 voté lors de l'assemblée générale du 03/11/2021,

Vu la décision de l'assemblée générale du 31 août 2022 de supprimer la chaudière pour le chauffage collectif des lots 5, 6, 7, 8, 9,10, 11 et 12 de la copropriété ainsi que 2 appartements propriété de HALPADES dans la copropriété du 22 place de l'Hôtel de Ville,

Le conseil syndical a formulé, lors de la réunion du conseil syndical du 11 octobre 2022, le souhait de supprimer l'ensemble des charges de chauffage inscrites au budget 2022/2023,

Constatant que les charges de chauffage inscrites au budget 2022/2023 sont de 13 200.00 €

Il est proposé de diminuer le budget charges de chauffage de 13 200.00 €,

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'adopter le budget 2022/2023 arrêté à la somme de 5 300.00 €.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 7379 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7379/11673 en voix). (Article 25)

Point 10 : Budget prévisionnel de l'exercice du 01/08/2023 au 31/07/2024

Vu la proposition de budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses joint à la convocation de la présente assemblée, élaboré par le syndic et le conseil syndical,

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'adopter le budget prévisionnel suivant pour l'exercice allant du 01/08/2023 au 31/07/2024 fixé à la somme de 4400.00 €, lequel sera exigible par quart le 1^{er} jour de chaque trimestre comptable.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 7379 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7379/7379 en voix). (Article 24)



Point 11 : Travaux de rénovation de la façade côté Place de l'Hôtel de Ville

Point 12 : Travaux de rénovation de la façade côté place de l'Hôtel de Ville

Suite au vote de la résolution n°4 de l'assemblée générale du 31 août 2022 où le principe de travaux de rénovation avait été validé,

Suite à la phase d'étude et à la présentation du détail du projet par la société H2L lors de la réunion du conseil syndical du 11 octobre 2022,,

Vu l'estimation jointe à la convocation de la présente assemblée ayant retenu l'avis favorable du conseil syndical,

Maitrise d'oeuvre : Phase étude 450.00 € HT - Phase consultation 170.00 € HT - Phase d'exécution 875.00 € HT soit au total 1 495 € HT (1 644.50 € TTC) pour la maitrise d'oeuvre

Estimation des travaux de rénovation (y compris sous les arcades) 13 700.00 € TTC,

Vu les devis présentés à l'assemblée,

Sachant que la ville de Rumilly financera au minimum 80% des travaux éligibles avec un plafond de 200€/m2. Cette subvention est attribuée environ 6 mois après la fin des travaux et sur présentation des factures.

Constatant qu'il s'agit de travaux d'entretien visés par l'article 24-n de la loi n°65-557,

Notant qu'un maître d'œuvre est obligatoire,

Rappelant que la mission du syndic pour suivre ce dossier est soumise à honoraires 3% du montant HT du chantier,

Rappelant que le coût sera réparti selon les charges communes générales

Il est proposé à l'assemblée d'engager les travaux de rénovation de façade côté place de l'Hôtel de Ville,

Travaux qui seront effectués, sous réserve de disponibilité des entreprises en 2023-2024,

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 5 votants soit 7379 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (7379/7379 en voix). (Article 24)

Point 13 : Souscription auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné exclusivement au préfinancement des subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés (PRÊT COLLECTIF POUR LE PREFINANCEMENT DES SUBVENTIONS).

« Afin de permettre la réalisation des travaux votés dans la résolution n° 12 de la présente assemblée générale, et de l'assemblée générale du 31 août 2022, les copropriétaires décident la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires dont l'objet unique sera le **préfinancement des subventions publiques** accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés.

Pour ce faire, l'assemblée générale, ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France (CEIDF) présenté à l'assemblée, confère au syndic tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- Solliciter la CEIDF en vue de la mise en place d'un dispositif de préfinancement des subventions publiques octroyées au syndicat des copropriétaires, sous forme d'un prêt-relais, au nom du syndicat de copropriétaires, et lui communiquer à ce titre les décisions attributives originales des subventions,
- Accepter les conditions définitives de l'emprunt tenant compte notamment du montant des subventions attribuées,
- Accomplir toutes formalités nécessaires à cet effet, y compris ouvrir auprès de la CEIDF un compte spécifique travaux au nom du syndicat des copropriétaires, ainsi que tout produit d'épargne garanti en capital à l'effet d'y placer les fonds dans l'attente de leur utilisation,
- Accepter et signer, après expiration des délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le contrat de prêt, et en exécuter toutes les obligations,
- Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoires en cas de sinistre total ou partiel,
- Appeler auprès des copropriétaires, dès l'acceptation du projet de contrat de prêt par l'assemblée générale, le montant des intérêts prévisionnels figurant au projet de contrat de prêt, afin de le verser sur le compte spécifique Travaux ouvert à la CEIDF au plus tard à la fin des travaux,
- Percevoir en lieu et place du syndicat des copropriétaires le montant des subventions préfinancées et en déléguer le bénéfice à la CEIDF pour virement au compte spécifique travaux ouvert au nom du syndicat des copropriétaires à l'effet d'en affecter le montant au remboursement du prêt relais consenti.

Il est rappelé à ce titre que :

- La mise en place du dispositif de préfinancement des subventions publiques est exonérée de frais de dossier et la gestion du compte spécifique travaux s'effectue sans frais pour le syndicat des copropriétaires,
- Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour le montant estimé de subventions à obtenir. Les conditions financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'accord donné par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, des conditions de taux d'intérêt en vigueur à cette date chez le prêteur et des montants des subventions effectivement notifiées au syndicat,
- Tous les copropriétaires doivent impérativement verser au syndicat leurs quotes-parts de dépenses non subventionnées,
- A défaut de règlement par chaque copropriétaire ou un seul d'entre eux des appels de fonds, la mise en place de ce dispositif pourra être suspendue jusqu'à constitution complète du montant des quotes-parts de travaux hors subventions. »

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 5 votants soit 7379 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (7379/7379 en voix). (Article 24)

Point 14 : Choix de l'entreprise pour la maîtrise d'oeuvre des travaux

Vu la résolution précédente adoptant le principe d'effectuer les travaux suivants rénovation de la façade côté place de l'Hôtel de Ville,

il convient de faire le choix de l'entreprise de maîtrise d'oeuvre des travaux (missions 1, 2 et 3)

Vu le devis joint à la convocation et ayant reçu l'avis favorable du conseil syndical,

Il est proposé à l'assemblée générale de retenir l'entreprise H2L, pour un coût total de 1 495.00 € TTC.

Rappelant qu'une partie des missions 1 et 2 (phases étude et consultation) a déjà été financée à hauteur de 417.60 €.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 5 votants soit 7379 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (7379/7379 en voix). (Article 24)

Point 15 : Honoraires du syndic pour la gestion de ce chantier

Rappelant que le syndic devra assurer la gestion administrative et comptable de ce chantier, et le rôle de maître d'ouvrage (ne comprenant pas les missions de maîtrise d'oeuvre),

Il est proposé à l'Assemblée de fixer les honoraires du syndic au taux de 3 % HT du coût HT des travaux soit à la somme prévisionnelle de 400.00 € TTC selon le devis choisi.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 5 votants soit 7379 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (7379/11673 en voix). (Article 25)

Point 16 : Modalités de financement de l'opération

Montant à financer en fonction du vote de la résolution n°13.

Pour rappel, le montant de la subvention estimée est de 10 960.00 €.

Au vu des résolutions précédentes, le coût total de l'opération s'élève à 15 740.00 €,

Rappelant que le fonds de travaux s'élève au dernier jour de l'exercice précédent à la somme de 5 810.00 €,

Il est proposé à l'assemblée générale de fixer les modalités de financement comme suit :

- 1er appel de fonds exigible le 1er mars 2023 pour un montant de 1 600.00 €
- 2ème appel de fonds exigible le 1er juin 2023 pour un montant de 1 600.00 €
- 3ème appel de fonds exigible le 1er septembre 2023 pour un montant de 1 600.00 €

Le prêt sera souscrit au 1er septembre pour le montant de la subvention.



Parallèlement il sera débloqué du fonds de travaux la somme de 0 € .

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 5 votants soit 7379 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (7379/7379 en voix). (Article 24)

Point 17 : Bonification du Fonds de travaux obligatoire (+ de 9 lots)

Après avoir pris acte que les textes relatifs à la copropriété (article 14-2 de la loi 65-557) imposent à compter du 1^{er} janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou les travaux votés par l'assemblée générale, hors budget prévisionnel ou urgents,

Constatant que la copropriété comporte plus de 9 lots et que l'immeuble a plus de 5 ans,

Rappelant que ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel d'un montant de 5% des appels de fonds pour opérations courantes,

Rappelant que ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires,

Rappelant ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires et ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot,

Rappelant que l'assemblée générale peut décider d'un pourcentage supérieur,

Après avoir entendu l'avis du syndic et du conseil syndical,

~~- Il est proposé à l'assemblée générale de bonifier ce taux en le passant de 5% à _____% du budget prévisionnel pour opérations courantes~~

- Il est proposé à l'assemblée générale de ne pas bonifier ce taux en le laissant à 5% du budget prévisionnel pour opérations courantes

Et de dire que ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 5 votants soit 7379 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (7379/11673 en voix). (Article 25)

Point 18 : Abondement du Fonds de travaux

En sus du minimum du fonds de travaux obligatoire déjà collecté,

Constatant que l'exercice précédent a dégagé un excédent de 4 193.45 € qui sera restitué aux copropriétaires lors du prochain appel de charges,

Il est proposé à l'assemblée générale d'abonder ce fonds de travaux par une somme de 0 €.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 5 votants soit 7379 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (7379/11673 en voix). (Article 25)



Point 19 : Questions non inscrites à l'ordre du jour examinées sans effet décisoire

Lors de l'assemblée générale de la copropriété du 31 août 2022, la suppression du chauffage collectif a été validée (résolution N°5).

Il convient de réaliser la modification du règlement de copropriété afin de prendre en compte cette décision

RENOVATION ENERGETIQUE

Le syndic rappelle que suite aux lois Climat Energie et Climat et Résilience un certain nombre d'interdictions ont été établies.

Les logements classés en F et G ont leur loyer gelé à compter du 22 août 2022

Les logements classés en G sont interdits à la location à partir du 1er janvier 2025

Les logements classés en F sont interdits à la location à partir du 1er janvier 2028

Les logements classés en E sont interdits à la location à partir du 1er janvier 2034

Pour permettre de sortir de ces seuils, il est possible que la copropriété ait à entreprendre des travaux d'économie d'énergie.

Rappel

Les copropriétaires bailleurs sont priés de donner les coordonnées de leurs locataires au syndic (téléphone et mail)

Les copropriétaires qui veulent faire des travaux important chez eux sont priés d'en informer le syndic.

Travaux : Nettoyage des chéneaux

DPE collectif : 01/01/2026

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 19:45

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. »

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

« Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois 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 de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Code de procédure civile - art. 32.1:

« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés. »

Fait à RUMILLY, le 06/12/2022

