

Procès-verbal de l'Assemblée Générale spéciale 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 spéciale le

Mercredi 31 Août 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 : Travaux de rénovation de la façade**
- Point 05 : Suppression d'un équipement collectif**
- +Point 05 :+ Suppression d'un équipement collectif**
- Point 06 : Point sur la situation financière de la copropriété**
- Point 07 : Emprunt auprès des copropriétaires**
- Point 08 : Modalités de financement de l'opération**
- Point 09 : Questions notifiées au syndic par un copropriétaire**

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 : 6 copropriétaires représentant 6427 sur 10000 tantièmes, soit :

Dont :

Sur place : 4 copropriétaires représentant 4531 sur 10000 tantièmes, soit :

(1835)

Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant 0 sur 10000 tantièmes.

Votants par correspondance : 2 copropriétaires représentant 1896 sur 10000 tantièmes, soit :

REPRESENTES : 1 copropriétaire représentant 1030 sur 10000 tantièmes, soit :

ABSENTS : 1 copropriétaire représentant 2543 sur 10000 tantièmes, soit :

Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 7 votants soit 7457 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7457/7457 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du premier scrutateur

L'Assemblée Générale nomme en qualité de premier scrutateur

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 7 votants soit 7457 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7457/7457 en voix). (Article 24)

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

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

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 7 votants soit 7457 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7457/7457 en voix). (Article 24)

**CERTIFIÉ CONFORME
A L'ORIGINAL**

Point 04 : Travaux de rénovation de la façade

Constatant la dégradation des façades.

Constatant qu'il s'agit de travaux d'entretien.

Sachant que la Ville de Rumilly a mis en place un plan d'aides financières le 1er avril 2021 et ce pour une durée de 3 ans,
Constatant que la place de l'Hôtel de Ville est dans le périmètre de cette action,

Sachant que celle-ci financera 80% du montant total TTC des travaux éligibles avec un plafond de 200€/m2,

Sachant qu'il convient précédemment d'établir une étude pour :

- Etablir le dossier administratif
- Etablir le dossier de consultation
- Déposer le formulaire de subvention.
- Evaluer les coûts
-

Rappelant que l'étude réalisée par la société H2L sera facturée au taux horaires de 78 € TTC.

Rappelant que le coût sera réparti selon les charges de parties communes générales

Il est proposé à l'assemblée de valider le principe de travaux, le vote s'effectuant suivant les parties communes générales,
Et de donner mandat au syndic pour lancer la procédure des 4 premières phases (voir PJ à la convocation),

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 6 votants soit 6282 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 1175 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (6282/10000 en voix). (Article 25)

S'est opposé : [REDACTED] 1 votant soit 1175 tantièmes.

Point 05 : Suppression d'un équipement collectif

Les demandes de [REDACTED] sont acceptées à l'exception de la demande relative à l'enlèvement des radiateurs qui constituent un équipement à l'usage exclusif de chaque copropriétaire et en conséquence une partie privative.

Constatant la vétusté de la Chaudière Hoval Unolyt basse température 90-150 au fioul et du bruleur Weishaupt de 1988,
Vu la consommation importante de la chaufferie et les travaux indispensables pour la remise en route de celle-ci,

Sachant qu'il est possible d'adapter des systèmes privatifs de chauffage électrique sur les radiateurs existants,

Il est proposé à l'assemblée de supprimer la chaufferie commune coûteuse qui pourra être remplacé par des systèmes individuels plus performants,

de dire que le système de chauffage sera vidangé pour permettre à chacun d'installer son système de chauffage de remplacement,

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 7 votants soit 7457 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

Faute d'unanimité la résolution n'est pas adoptée. (Unanimité)

Se sont opposés : [REDACTED] 7 votants soit 7457 tantièmes.

En principe, la décision de suppression du chauffage collectif doit être prise à l'unanimité puisqu'elle modifie nécessairement pour chaque copropriétaire les conditions de jouissance de ses parties privatives (Cass. Civ III : 28.11.73, CA Paris : 21.12.88). Néanmoins, si l'installation de chauffage collectif est devenue obsolète et inefficace, l'assemblée peut décider sa suppression et son remplacement par des chauffages individuels dans les parties privatives à la majorité de l'article 26, l'opération étant considérée comme une amélioration (Cass. Civ III : 4.1.89, Cass. Civ III : 25.1.94, Cass. Civ III : 22.2.95).

Aussi, il est proposé un second vote à l'article 26.



+Point 05 :+ Suppression d'un équipement collectif

Constatant la vétusté de la Chaudière Hoval Unolyt basse température 90-150 au fioul et du bruleur Weishaupt de 1988, Vu la consommation importante de la chaufferie et les travaux indispensables pour la remise en route de celle-ci, Sachant qu'il est possible d'adapter des systèmes privatifs de chauffage électrique sur les radiateurs existants, Il est proposé à l'assemblée de supprimer la chaufferie commune coûteuse qui pourra être remplacé par des systèmes individuels plus performants, de dire que le système de chauffage sera vidangé pour permettre à chacun d'installer son système de chauffage de remplacement,

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 7457 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est acceptée (7/8 en nombre et 7457/10000 en voix). (Article 26)

Point 06 : Point sur la situation financière de la copropriété

Vu la situation financière de la copropriété due à la dette de la [REDACTED] Sachant que celle-ci a été condamnée dans le jugement du 5 décembre 2016 suite à l'assignation du syndic, Malgré les paiements assez irréguliers d'acomptes de celle-ci, La SCI Bande FM a été mis en redressement judiciaire par le tribunal de commerce d'Annecy le 10 mai 2019, Puis le 5 juillet 2019 le tribunal de grande instance d'Annecy a nommé le liquidateur de la SCI Bande FM, Le liquidateur reçoit maintenant les appels de fonds et autres documents permettant de réactualiser la dette de la SCI Bande FM. Le liquidateur paye maintenant les charges locative de la SCI bande FM Les fonds disponibles de la copropriété (avance de trésorerie et fonds de travaux) ne suffisent plus à compenser les dettes de la [REDACTED] le 15/12/2021. L'état au 01/08/2022 est annexé à la convocation.

Point 07 : Emprunt auprès des copropriétaires

Annulée suite à l'adoption de la résolution n°6 +Point 5+ : Suppression d'un équipement collectif.

Vu le rejet de la résolution 5 de cette assemblée générale, Sachant qu'il va être indispensable de faire le plein de fioul, Vu la dette qui se monte au 4 août 2022 à 25 526.18€ de la SCI, Vu la nature de la Société Civile Immobilière ayant les mêmes règles qu'une société, Sachant que la copropriété, classée comme créancier chirographaire, est placée en deuxième avec la(es) banque(s), Sachant que la vente, par le liquidateur, des lots devrait se dérouler avant la fin de l'année selon les dires du liquidateur, Vu art. 41-22 de l'ordonnance du n°2019-1101 du 30 octobre 2019, Il est proposé à l'assemblée d'appeler une provision de 6 000 € destinée à faire face aux besoins urgents de la copropriété, Et de rappeler que cette somme sera répartie selon les charges communes générales,

Point 08 : Modalités de financement de l'opération

Annulée suite à l'adoption de la résolution n°6 +Point 5+ : Suppression d'un équipement collectif.

Au vu des résolutions précédentes, le coût total de l'opération s'élève à 6000 €,

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

- 1er appel de fonds exigible le 1er octobre 2022 pour un montant de 6 000 €

Point 09 : Questions notifiées au syndic par un copropriétaire

Le copropriétaire [REDACTED] n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Texte de la résolution demandée par [REDACTED], copropriétaire :

" Je demande à la copropriété de m'autoriser à remplacer mes fenêtres"



Sachant que les menuiseries sont des éléments privatifs,
Sachant que le changement des menuiseries à l'identique esthétiquement ne nécessite aucune autorisation particulière
Si le modèle installé diffère du modèle antérieur, vu la présentation du modèle à l'assemblée
Rappelant que ce changement nécessite de faire auprès de la Mairie une déclaration préalable de travaux
Constatant que cette résolution doit être adoptée à la majorité de l'article 24,
Il est proposé à l'assemblée générale d'adopter cette résolution.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 6 votants soit 6736 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6736/6736 en voix). (Article 24)

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

Il est 19:30

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 31/08/2022

