

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble  
CONCORDE SEYNOD  
2 AVENUE ZANAROLI  
ZI BARRAL  
74600 SEYNOD

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀  
Du 2/10/2023

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

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

CONCORDE SEYNOD  
2 AVENUE ZANAROLI  
74600 SEYNOD

se sont réunis LE CONCORDE  
2 AVENUE ZANAROLI  
74600 SEYNOD

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 4 copropriétaires représentant 87871 voix sur 100033 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 :

Soit un total de 9867 voix.

Sont arrivés en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :  
CHAGOT FRANCOISE (2295) à 10:19 (vote 3)

   
A-B

## 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. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023
5. DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA DES LACS
6. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
  - 6.1 CANDIDATURE DE S.C.I SAINTE CATHERINE REPRESENTEE PAR M. [REDACTED]
  - 6.2 CANDIDATURE DE M. [REDACTED]
7. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
8. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS
9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2024 AU 31/03/2025
10. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2025
11. FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE
12. MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT D'ASSURANCE MULTIRISQUES
13. REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN PORTIQUE LIMITE DE HAUTEUR A L'ENTREE DU PARKING
  - 13.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
  - 13.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET
  - 13.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL
  - 13.4 HONORAIRES DU SYNDIC
  - 13.5 MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
14. REALISATION DU CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL DES ASCENSEURS
15. REALISATION DES TRAVAUX D'ESPACES VERTS
  - 15.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
  - 15.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET
  - 15.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL
  - 15.4 HONORAIRES DU SYNDIC
  - 15.5 MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX



4. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023**  
**Majorité nécessaire** : Article 24

**Résolution :**

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023, soit la somme de 120.606,93 euros.

**POUR** : 90166 sur 90166 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 90166 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 90166 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

5. **DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA DES LACS**

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

**Résolution :**

L'Assemblée Générale désigne FONCIA DES LACS, dont le siège social est 2 RUE DU LAC 74000 ANNECY en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/10/2023 jusqu'au 31/12/2025.

Son établissement secondaire, FONCIA DES LACS 13 RUE DE LA MINOTERIE 74940 ANNECY assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

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

**POUR** : 90166 sur 100033 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 100033 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 90166 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

6. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

**Résolution :**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée et jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours, les personnes suivantes élues uninominale :

6.1 **Candidature de S.C.I SAINTE CATHERINE représentée par [REDACTED]**

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

**POUR** : 90166 sur 100033 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 100033 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 90166 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

- 6.2 **Candidature de Monsieur [REDACTED]**  
**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**POUR** : 90166 sur 100033 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 100033 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 90166 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

7. **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<sup>ème</sup> alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 1.000,00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

**POUR** : 90166 sur 100033 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 100033 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 90166 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

8. **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 1.000,00 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** : 90166 sur 100033 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 100033 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 90166 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

AB

9. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2024 AU 31/03/2025**  
**Majorité nécessaire** : Article 24

**Résolution :**

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 72.840,00 euros.  
Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 1/4 du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

**POUR** : 90166 sur 90166 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 90166 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 90166 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

10. **AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024**

**Majorité nécessaire** : Article 24

**Résolution :**

L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice se décomposant comme suit :

- Charges Chauffage - Combustibles : 36.500,00 euros (contre 22.000,00€)
- Charges Répartiteur - Combustibles : 0,00 euros (contre 9.000,00€)

Soit une augmentation de 5.500,00€, le budget global de 64.743,00 euros sera ajusté à 70.243,00 euros. Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

**POUR** : 90166 sur 90166 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 90166 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 90166 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

11. **FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE**  
**Majorité nécessaire** : Article 24

**Résolution :**

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie à la somme de 10.000 euros. Le montant de cette réserve sera appelé :

- le 01/01/24 à hauteur de 25%, soit 2.500,00 euros
- le 01/03/24 à hauteur de 25%, soit 2.500,00 euros
- le 01/07/24 à hauteur de 25%, soit 2.500,00 euros
- le 01/10/24 à hauteur de 25%, soit 2.500,00 euros

**POUR** : 0 sur 90166 tantièmes.

**CONTRE** : 90166 sur 90166 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 90166 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

12. **MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT D'ASSURANCE MULTIRISQUES**  
**Majorité nécessaire** : Article 24

**Résolution :**

L'Assemblée Générale décide de choisir la société de courtage ASSURIMO pour conclure un nouveau contrat d'assurance multirisque immeuble.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage ASSURIMO est une filiale d'EMERIA EUROPE.

**COMPTE TENU DES DEBATS, CETTE RESOLUTION N'EST PAS SOUMISE AUX VOIX.**

13. **REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN PORTIQUE LIMITE DE HAUTEUR A L'ENTREE DU PARKING**

13.1 **PRINCIPE DES TRAVAUX**  
**Majorité nécessaire** : Article 24

**Résolution :**

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de mise en place d'un portique limite de hauteur selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 0 sur 90166 tantièmes.

**CONTRE** : 90166 sur 90166 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 90166 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**13.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**  
**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 à la société ACAF pour un montant de 7.080,00€ TTC.

**CETTE RESOLUTION N'A PLUS D'OBJET.**

**13.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL**

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

**Résolution :**

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de 7.000,00€ TTC.

**CETTE RESOLUTION N'A PLUS D'OBJET.**

**13.4 HONORAIRES DU SYNDIC**

**Majorité nécessaire** : Article 24

**Résolution :**

L'Assemblée Générale fixe la rémunération spécifique du syndic à 11,7% du montant HT des travaux, soit un montant de 690,00€ TTC.

**CETTE RESOLUTION N'A PLUS D'OBJET.**

**13.5 MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

**Majorité nécessaire** : Article 24

**Résolution :**

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles :

- Le 01/01/2024 pour 100%

**CETTE RESOLUTION N'A PLUS D'OBJET.**

*K*  
*AB*

14. REALISATION DU CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL DES ASCENSEURS

**Résolution :**

L'Assemblée Générale décide l'exécution des travaux de contrôle technique quinquennal obligatoire pour les deux ascenseurs. Pour ce faire, l'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise MCS pour un montant de 576,00 euros TTC.  
La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

**POUR** : 90166 sur 90166 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 90166 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 90166 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

15. REALISATION DES TRAVAUX D'ESPACES VERTS

15.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

**Majorité nécessaire** : Article 24

**Résolution :**

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux d'espaces verts selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 90166 sur 90166 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 90166 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 90166 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

15.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

**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 à la société CHAMPIER pour un montant de 1.740,00€ TTC.

**POUR** : 90166 sur 90166 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 90166 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 90166 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**



- 15.3 **MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL**  
**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Résolution :**

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de 5.000,00€ TTC.

**CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX**

- 15.4 **HONORAIRES DU SYNDIC**  
**Majorité nécessaire** : Article 24

**Résolution :**

L'Assemblée Générale fixe la rémunération spécifique du syndic à 8,4% du montant HT des travaux, soit un montant de 290,00€ TTC.

**CETTE RESOLUTION N'EST PAS SOUMISE AUX VOIX.**

- 15.5 **MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**  
**Majorité nécessaire** : Article 24

**Résolution :**

La dépense sera répartie sur les charges correspondante de l'exercice en cours.

**POUR** : 90166 sur 90166 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 90166 tantièmes.

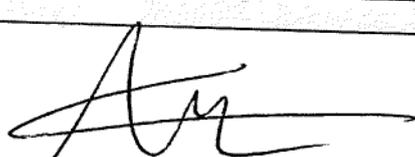
**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

5 copropriétaires totalisent 90166 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**



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 11h00.

<b>Le Président</b>	
S.C.I SAINTE CATHERINE [REDACTED]	
<b>Le Secrétaire</b>	
[REDACTED]	
<b>Le(s) scrutateur(s)</b>	
S.C.I TONYLAB [REDACTED]	

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. »