

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble**

**CONCORDE SEYNOD**  
2 AVENUE HENRI ZANAROLI 74600 ANNECY

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 : 2-2 BIS AVENUE HENRI ZANAROLI CHEZ M. CARTERON CONCORDE SEYNOD 74600 ANNECY

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

**1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE**

Majorité nécessaire : Article 24

**POUR** : 79 936 sur 79 936 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 79 936 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 sur 79 936 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 79 936 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 79 936 tantièmes au moment du vote

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

**2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR**

Majorité nécessaire : Article 24

**POUR** : 79 936 sur 79 936 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 79 936 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 sur 79 936 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 79 936 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 79 936 tantièmes au moment du vote

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

### **3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE**

Majorité nécessaire : Article 24

**POUR** : 79936 sur 79936 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 79936 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 sur 79936 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 79936 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 79936 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ 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 émarginée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que **3** copropriétaires représentant **79936** voix sur **100033** voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.



## Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 18 NOVEMBRE 2024 À 09:00

PAGE 3/13

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

[REDACTED]	2289	tantièmes
[REDACTED]	4821	tantièmes
[REDACTED]	4812	tantièmes
[REDACTED]	8175	tantièmes

**Soit un total de 20 097 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. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024
5. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
- 5.1. CANDIDATURE DE [REDACTED] (COPROPRIÉTAIRE SCI SAINTE CATHERINE)
- 5.2. CANDIDATURE DE [REDACTED]
- 5.3. CANDIDATURE DE [REDACTED]
6. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
7. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
8. CONSTITUTION D'UNE AVANCE DE TRESORERIE EXCEPTIONNELLE
9. MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES ASCENSEURS
10. TRAVAUX D'ABATTAGE DES PEUPLIERS
11. TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES SKYDOMES (LOTS 56 & 57)
12. AUTORISATION DONNÉE A LA SCI SAINTE CATHERINE D'INSTALLER DES DISPOSITIFS DE CLIMATISATION
13. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2024 AU 31/03/2025
14. VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2025 AU 31/03/2026
15. POINT D'INFORMATION : PROJET DE SOLARISATION DE LA TOITURE
16. 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. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/04/2023 AU 31/03/2024.

**POUR** : 76588 sur 79936 tantièmes

**CONTRE** : 3348 sur 79936 tantièmes [REDACTED] (3348)

**ABSTENTIONS** : 0 sur 79936 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 79936 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 79936 tantièmes au moment du vote

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

### **5. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

#### **5.1. CANDIDATURE DE [REDACTED] (COPROPRIÉTAIRE SCI SAINTE CATHERINE)**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 76588 sur 100 033 tantièmes

**CONTRE** : 3348 sur 100 033 tantièmes [REDACTED] (3348)

**ABSTENTIONS** : 0 sur 100 033 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 100 033 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 79936 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

**5.2. CANDIDATURE DE [REDACTED]**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 0 sur 100 033 tantièmes

**CONTRE** : 77 641 sur 100 033 tantièmes SAINTE CATHERINE (74 293), ALVES THIERRY (3 348)

**ABSTENTIONS** : 2 295 sur 100 033 tantièmes CHAGOT FRANCOISE (2 295)

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 100 033 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 79 936 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.**

**5.3. CANDIDATURE DE [REDACTED]**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 76 588 sur 100 033 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 100 033 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 sur 100 033 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 3 348 sur 100 033 tantièmes [REDACTED] (3 348)

3 copropriétaires totalisent 79 936 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

**6. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

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

L'assemblée générale fixe à 2.000,00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

**POUR** : 76 588 sur 100 033 tantièmes

**CONTRE** : 3 348 sur 100 033 tantièmes [REDACTED] (3 348)

**ABSTENTIONS** : 0 sur 100 033 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 100 033 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 79 936 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

## **7. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS**

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

L'assemblée générale fixe à 2.000,00 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** : 76588 sur 100 033 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 100 033 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 sur 100 033 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 3348 sur 100 033 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 79936 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

## **8. CONSTITUTION D'UNE AVANCE DE TRESORERIE EXCEPTIONNELLE**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de constituer une avance de trésorerie exceptionnelle d'un montant de 15.000,00 euros pour couvrir les impayés de la [REDACTED] dont le montant est fixé à ce jour à 14.861,27 euros.

Le syndic procédera aux appels correspondants à cette avance, selon la clé « CHARGES GENERALES » et exigibles aux dates suivantes :

- Le 01/01/2025 pour 100%

Cette avance de trésorerie est provisoire et sera remboursée lorsque la situation financière du Syndicat des copropriétaires sera rétablie.

D'ici là, en cas de vente, le montant de l'avance sera remboursé au vendeur et appelé à l'acquéreur.

**POUR** : 76588 sur 79936 tantièmes

**CONTRE** : 3348 sur 79936 tantièmes ([REDACTED] 3348)

**ABSTENTIONS** : 0 sur 79936 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 79936 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 79936 tantièmes au moment du vote

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

## **9. MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES ASCENSEURS**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, décide de résilier le contrat d'entretien des ascenseurs souscrit depuis 1978 auprès de l'entreprise SCHINDLER (2521,68€ TTC/an/ascenseur en minimal) ainsi que la ligne téléphonique Orange (458,64€ TTC/an/ascenseur) et de soucrire un nouveau contrat auprès de la société ACAF (1.464,00€ TTC/an/ascenseur), ligne GSM comprise.

**POUR** : 79 936 sur 79 936 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 79 936 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 sur 79 936 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 79 936 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 79 936 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## **10. TRAVAUX D'ABATTAGE DES PEUPLIERS**

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux d'abattage des peupliers et de reprise du muret et confie la réalisation des travaux à la société RUPHY ELAGAGE pour un montant de 4.200,00€ TTC. La dépense sera répartie selon les charges correspondantes de l'exercice en cours.

**POUR** : 76 588 sur 100 033 tantièmes

**CONTRE** : 3 348 sur 100 033 tantièmes (3 348)

**ABSTENTIONS** : 0 sur 100 033 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 100 033 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 79 936 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

## **11. TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES SKYDOMES (LOTS 56 & 57)**

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de remplacement des skydômes présents dans les lots 56/57 et confie la réalisation des travaux à la société MESSINA pour un montant de 6.660,00€ TTC (TVA 20%). La dépense sera répartie selon les charges correspondantes de l'exercice en cours.

**POUR** : 76588 sur 100 033 tantièmes

**CONTRE** : 3348 sur 100 033 tantièmes (3348)

**ABSTENTIONS** : 0 sur 100 033 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 100 033 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 79936 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

## **12. AUTORISATION DONNÉE A LA SCI SAINTE CATHERINE D'INSTALLER DES DISPOSITIFS DE CLIMATISATION**

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

L'Assemblée Générale autorise la SCI SAINTE CATHERINE à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux de pose de dispositifs de climatisation au profit des lots 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 et 90, conformément au projet présenté, qui devra être conforme à la destination de l'immeuble et sous réserve de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises le cas échéant,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

**POUR** : 76588 sur 100 033 tantièmes

**CONTRE** : 3348 sur 100 033 tantièmes (3348)

**ABSTENTIONS** : 0 sur 100 033 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 100 033 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 79936 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

**13. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL 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 90.000,00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du  $\frac{1}{4}$  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** : 76588 sur 79936 tantièmes

**CONTRE** : 3348 sur 79936 tantièmes (3348)

**ABSTENTIONS** : 0 sur 79936 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 79936 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 79936 tantièmes au moment du vote

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

**14. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2025 AU 31/03/2026**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 90.000,00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du  $\frac{1}{4}$  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** : 76588 sur 79936 tantièmes

**CONTRE** : 3348 sur 79936 tantièmes (3348)

**ABSTENTIONS** : 0 sur 79936 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 79936 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 79936 tantièmes au moment du vote

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

**15. POINT D'INFORMATION : PROJET DE SOLARISATION DE LA TOITURE**

Une étude de solarisation de la toiture a été sollicitée par le syndic auprès de l'entreprise HELLIO. Cette dernière indique qu'il ne sera pas possible d'effectuer l'installation sur une toiture si l'isolant n'est pas de type C et qu'il est peu probable que le projet soit rentable.

**16. CONCLUSION**

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 10 h 30.

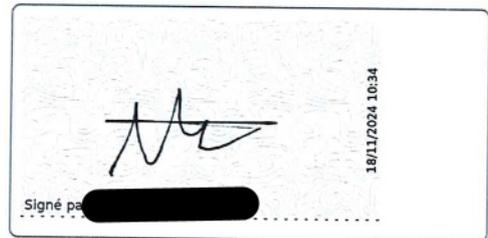
**Le président**

[Redacted signature]



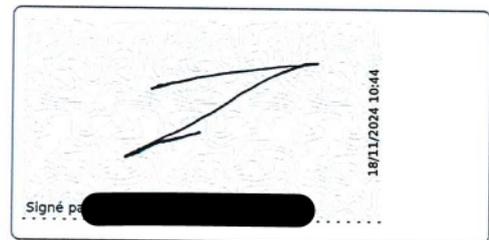
**Le secrétaire**

[Redacted signature]



**Le(s) scrutateur(s)**

[Redacted signature]



**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



## Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 18 NOVEMBRE 2024 À 09:00

PAGE 13/13

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. »