



Internet : www.orkan-management.fr

ORKAN MANAGEMENT

Bureau secondaire

Service comptabilité

Email : contact@orkan-management.fr

Technoparc du Pays-de-Gex

18 Rue Joseph Bertola

Tél : 09.70.44.45.90

30 rue Auguste Piccard

F-01200 Valserhône

F-01630 Saint-Genis-Pouilly

----- Cabinet expert, Syndic de copropriété, Administrateur de biens -----

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

RESIDENCE DU LAC - LA VERSOIX 139, RUE DE LA SCIE 01220 DIVONNE-LES-BAINS

Le **jeudi 22 avril 2021** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis VISIOCONFERENCE VOTE PAR CORRESPONDANCE EXCLUSIVEMENT

Copropriétaires présents et représentés:

ALAPI EURL (130) - BALLEYDIER Thierry (86) - BERLAND Jean-Paul et Chantal (92) - BERNE Philippe (51) - CHAPUT Rita (52) - CLAUDEL Cyril (78) - COTTY Daniel (76) - CROSS Alan-Martin (63) - DELPY - CAILLIEREZ Vincent et Sophie (170) - DIEVART Dominique (78) - DOOLAN Thomas (156) - FAVRE-VICTOIRE Louis (70) - GAGEY Michel (150) - GENER C/M. Franck GENER (63) - GIRARDIN IRENE (254) - GREGOIRE Benoît (159) - HONG Tchou (62) - JAROSSAY Nicolas (66) - KLEINCLAUS-GERLING Pierette (113) - LA BASTIANE PEDRETTI Maryse (53) - LENAIN Pascal (62) - LOEFFLER Paul (53) - LOPEZIMMO LOPEZ Mauricio (149) - MANCEAU Patrick (51) - MEYER - GOLSONG JEAN-SEBASTIEN ET JULIANE (176) - MICHAUD Gérard (76) - NOBLECOURT Patrick (86) - NORTEC MATHIS M. Jean-Miche CRETON (75) - PETERMANN Catherine (53) - PURCHASE Darren (52) - RAAB Arnon (77) - RAAB COHEN Dorit ou Irit (173) - RAYNAUD Michel (78) - SARL COANDCO Mme REYMOND Colette (163) - SHARP Graham (65) - STEVENIN Christiane (76) - SUTTER Maurice (51) - WISSE Grégory (53) -

**sont présents ou représentés : 38 / 71 copropriétaires, totalisant
3591 / 6820 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

BOUCHAIB Toufik (78), BOUILLETTE Luc (52), CAILLE Jean-Michel (98), COLLINS Daniel (76), DIEDA Pierre (77), ERBAY Sami (170), EVANS Heulyn (159), GAYDON Justin - BISSEL Fiona (147), GRIENENBERGER Luc (75), GUITTON Claude (98), HAMILTON Elizabeth (76), HARRAULT Alain (78), HIRSCHBERGER Amal (119), IMPACT IMMOBILIER Mme Chantal CHAGNARD (76), KONEN-YAMAMOTO Christopher UMEMORIZAKA NISHI (98), LAURENT Franck (50), LUBRANO Thomas (158), MERCUEL Gérant es qualité M. PAYRAUD SEBASTI (43), MOORE - CORRIGAN Michael et Leslie (158), MOREAU Jacqueline (78), NJEMANZE Victor (159), ODLING-SMEE Anne (117), ORTOLLAND Philippe (88), PADIAL Mary (68), QUERE Bernard (78), REED Shaun (78), RIORDAN Richard (166), SCHERRER Pierre (160), SLAMA Michel (76), STUDER Clément (78), TUNNEY Brendan (78), VOISINET Christophe (43), WILSON Robert (76),

**sont absents ou non représentés : 33 / 71 copropriétaires, totalisant
3229 / 6820 tantièmes généraux.**

ORDRE DU JOUR

- 01) Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée.
- 02) Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) et secrétaire de l'assemblée.
- 03) Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/10/2019 au 30/09/2020. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.
- 04) Rapport du syndic pour l'exercice N du 01/10/2019 au 30/09/2020. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.
- 05) Règlement des charges de copropriété et relances
- 06) Approbation des comptes de l'exercice N du 01/10/2019 au 30/09/2020 (comptes joints à la convocation en annexe).
- 07) Confirmation du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/10/2020 au 30/09/2021 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe).
- 08) Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/10/2021 au 30/09/2022.
- 09) Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux
- 10) Réalisation du Diagnostic technique global des immeubles relevant du statut de la copropriété
- 11) Election du conseil syndical.
- 12) Réalisation de travaux -Mise en place de kit GSM dans les ascenseurs de la Copropriété
- 13) Validation des honoraires pour travaux sans suivi technique - Mise en place de kits GSM
- 14) Réalisation de travaux - Mise en conformité des réseaux eaux usées et eaux pluviales
- 15) Validation des honoraires pour travaux sans suivi technique Mise en conformité des réseaux eaux usées et eaux pluviales
- 16) Tenue des Assemblées Générales par visioconférence
- 17) NOTIFICATION ADRESSE POSTALE AU SYNDIC
- 18) Choix mode envoi des documents - Lettre recommandée électronique qualifiée (LRE)
- 19) Point d'information sur le vote par correspondance
- 20) Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit :
LOPEZIMMO (M. LOPEZ).

Vote(nt) **POUR** : **37** copropriétaire(s) totalisant **3540 / 3591** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **51 / 3591** tantièmes.
Se sont abstenus : BERNE Philippe (51),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 02

Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) et secrétaire de l'assemblée.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :
M. DIEVART.

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : M. STRUKELJ - ORKAN
MANAGEMENT

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des
scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées
et des accusés de réception de la convocation.

Vote(nt) **POUR** : **37** copropriétaire(s) totalisant **3540 / 3591** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **51 / 3591** tantièmes.
Se sont abstenus : BERNE Philippe (51),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 03

Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/10/2019 au 30/09/2020. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Résolution non soumise à un vote.

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/10/2019 au
30/09/2020.

Question n° 04

Rapport du syndic pour l'exercice N du 01/10/2019 au 30/09/2020. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Résolution non soumise à un vote.

Le syndic fait lecture de son rapport de gestion au cours de l'exercice N du 01/10/2019 au 30/09/2020.

Projet PLENITUDE (réfection verrière et condamnation ancienne piscine) :

Une réunion entre le Conseil Syndical, l'exploitant (ZENITUDE), le bureau PLENITUDE et le Syndic va
être organisée afin de faire le point sur l'avant-projet proposé.

Nous vous invitons à suivre ce dossier via le forum de Copropriété : <https://www.forum-orkan-management.fr/viewtopic.php?f=159&t=764&start=20>

Question n° 05

Règlement des charges de copropriété et relances

Résolution non soumise à un vote.

La copropriété fonctionne sous le régime de l'indivision forcée ; le Syndicat vote chaque année en Assemblée générale un budget afin de pouvoir entretenir les installations, payer les prestataires assurant la maintenance des équipements collectifs, ou assurant la fourniture éventuelle de combustibles, d'électricité et eau.

Le règlement des charges n'est pas facultatif. C'est une obligation légale. Chaque copropriétaire est responsable vis-à-vis des autres copropriétaires. La défaillance d'un copropriétaire peut donc porter préjudice au bon fonctionnement d'une copropriété et obliger les autres copropriétaires à supporter les créances générées par les débiteurs notamment.

Les appels de fonds sont définis avec des dates lors des Assemblées générales. Seul le PV d'AG est opposable. Il permet à tout copropriétaire d'avoir connaissance des dates d'appel de fonds sur deux années d'exercice.

Les charges sont exigibles les premiers jours de chaque semestre.

Lorsque 30 jours après avoir reçu une mise en demeure de la part du Syndic, un copropriétaire ne s'acquitte pas du paiement d'une provision, il peut se voir réclamer immédiatement la totalité des provisions de l'année budgétée.

Le Syndic a l'obligation de recouvrer les charges par tout moyen auprès des débiteurs pour sécuriser la trésorerie de la Copropriété.

L'activité de recouvrement n'est pas rémunérée sur les honoraires de base, mais par des coûts de frais de relance imputables aux seuls débiteurs. Ces coûts sont définis au contrat du Syndic.

MISE EN DEMEURE. 60 EUROS.

FRAIS DE RELANCE SIMPLE APRES MISE EN DEMEURE. 10 EUROS.

MISE EN DEMEURE AVEC CONSTITUTION DOSSIER HUISSIER POUR DELIVRANCE SOMMATION. 60 EUROS+FRAIS HUISSIER.

MISE EN DEMEURE AVEC CONSTITUTION DOSSIER AVOCAT POUR ASSIGNATION. 60 EUROS+FRAIS CONSTITUTION DOSSIER 240 EUROS EN MOYENNE. FRAIS AVOCAT A LA CHARGE DU SYNDICAT.

SAISIE IMMOBILIERE. PROVISION VOTEE EN AG POUR PROCEDURE. EN MOYENNE 7000 EUROS A PROVISIONNER PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.

Depuis le 1er janvier 2017, le législateur impose une attention particulière à la gestion des débiteurs. Le Syndic ne doit pas laisser se constituer des débits. Il doit réagir rapidement et tout mettre en œuvre pour recouvrer les charges.

Les nouvelles procédures imposent de recourir à l'assignation systématique des débiteurs après les mises en demeure d'usage.

Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25 % des sommes, le Syndic doit saisir sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc.

En conclusion, si des impayés se constituent tous les copropriétaires en subissent le préjudice.

Pour rappel, les Copropriétaires peuvent régler leurs charges par les moyens suivants :

- Chèque à l'ordre de Résidence du Lac La Versoix
- Virement sur le RIB IBAN de la Copropriété (coordonnées bancaires mentionnées en bas de chaque appel de fonds)
- Télépaiement (paiement à partir de votre compte EXTRANET, avec la possibilité de choisir la date et le montant du paiement). SIGNATURE EN LIGNE DU FORMULAIRE SEPA.
- Prélèvement automatique (paiement effectué sans action du Copropriétaire, chaque trimestre de la totalité de la somme due). Pour ce faire, prière d'envoyer votre RIB IBAN au Syndic pour générer le mandat SEPA.

Question n° 06

Approbation des comptes de l'exercice N du 01/10/2019 au 30/09/2020 (comptes joints à la convocation en annexe).

Conditions de majorité de l'Article 24.

MODALITÉS DE VÉRIFICATION DES PIÈCES JUSTIFICATIVES DES CHARGES

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, à tout moment, par l'extranet.

Les codes d'accès sont indiqués en haut et à gauche de l'appel de fonds.

Accès par www.orkan-management.fr / Accès comptabilité / Documents de l'immeuble /Factures.

Une version papier est à disposition auprès du Syndic.

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/10/2019 au 30/09/2020, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 18 462.74 EUROS TTC pour les charges courantes et 4 200€ pour les dépenses exceptionnelles..

Vote(nt) **POUR** : **37** copropriétaire(s) totalisant **3461 / 3591** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **130 / 3591** tantièmes.

Ont voté contre : ALAPI EURL (130),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 07

Confirmation du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/10/2020 au 30/09/2021 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe).

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale qui s'est tenue le 6 mars 2020 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/10/2020 au 30/09/2021 pour un montant de 16 641 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le maintenir à la somme de 16 641 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/10/2020 au 30/09/2021

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en deux semestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **3591 / 3591** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 08

Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/10/2021 au 30/09/2022.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/10/2021 et finissant le 30/09/2022 arrêté à la somme de 16 641 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en deux semestres égaux et d'avance.

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **3591 / 3591** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 09

Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

- 1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;
- 2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

LE MONTANT EST FIXE A 1 100€

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

III. - Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

IV. - Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

Vote(nt) **POUR** : **37** copropriétaire(s) totalisant **3461 / 6820** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **130 / 6820** tantièmes.

Ont voté contre : ALAPI EURL (130),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 10

Réalisation du Diagnostic technique global des immeubles relevant du statut de la copropriété

Conditions de majorité de l'Article 24.

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

Ce diagnostic technique global comporte :

1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;

2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;

3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

Créé par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (V)

Article L731-1 du CCH.

Le Syndicat des copropriétaire mandate le Syndic pour proposer une offre de DTG à la prochaine Assemblée Générale.

Le Syndic préconise de ne pas réaliser ce diagnostic dans l'immédiat.

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **923 / 3591** tantièmes.Ont voté pour :

BALLEYDIER Thierry (86), BERNE Philippe (51), MICHAUD Gérard (76), NOBLECOURT Patrick (86), NORTEC MATHIS M. Jean-Miche CRETON (75), PETERMANN Catherine (53), PURCHASE

Darren (52), RAAB Arnon (77), RAAB COHEN Dorit ou Irit (173), RAYNAUD Michel (78), SHARP Graham (65), SUTTER Maurice (51),
Vote(nt) **CONTRE** : **25** copropriétaire(s) totalisant **2668 / 3591** tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés .

Question n° 11

Election du conseil syndical.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

LA BASTIANE.
SAR COANDCO.
SARL LOPEZIMMO.
M. OU MME DIEVART.
M. MICHAUD.
M. ou MME BALLEYDIER.

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de un an en qualité de membre du conseil syndical :

SARL COANDCO.
SARL LOPEZIMMO.
M. OU MME DIEVART.
M. MICHAUD.
M. ou MME BALLEYDIER.

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **3410 / 6820** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **181 / 6820** tantièmes.

Ont voté contre : ALAPI EURL (130), BERNE Philippe (51),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les
copropriétaires.

Question n° 12

Réalisation de travaux -Mise en place de kit GSM dans les ascenseurs de la Copropriété

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conditions essentielles du Marché :

- Simulation Travaux
- Devis KONE N° pour 4 304.31€TTC (3 586.93€HT)

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de mise en place de kits GSM dans les ascenseurs de la Copropriété, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 4304.31 euros TTC, elle confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise KONE ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

L'abonnement sera quant à lui à la charge de l'exploitant.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le 01/07/2021 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.

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **1057 / 3490** tantièmes. Ont voté pour :
BALLEYDIER Thierry (86), GAGEY Michel (150), MICHAUD Gérard (76), NOBLECOURT Patrick (86), PURCHASE Darren (52), RAAB Arnon (77), RAAB COHEN Dorit ou Irit (173), RAYNAUD Michel (78), SARL COANDCO Mme REYMOND Colette (163), SHARP Graham (65), SUTTER Maurice (51),

Vote(nt) **CONTRE** : **24** copropriétaire(s) totalisant **2355 / 3490** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **179 / 3669** tantièmes.

Se sont abstenus : BERNE Philippe (51), NORTEC MATHIS M. Jean-Miche CRETON (75), PETERMANN Catherine (53),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**ORGANISATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE MAINTENANCE;
PROPOSITION CONTRAT P2/P3 (PRISE EN CHARGE DES PIECES) A ORGANISER POUR LA
PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE.**

Question n° 13

Validation des honoraires pour travaux sans suivi technique - Mise en place de kits GSM

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance;
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

BAREME :

0 >= 0 < 200 000 € HT : 4% TTC du montant HT des travaux avec ou sans maître d'œuvre.

> 200 000 € HT : 3% TTC du montant HT des travaux avec ou sans maître d'œuvre.

L'Assemblée Générale fixe la rémunération spécifique du Syndic à 4% du montant HT des travaux, soit un montant de 143.47 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment le paiement de la garantie financière, la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissement, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordre de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levée des réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux. Participation aux réunions de chantier.

SANS OBJET

Question n° 14

Réalisation de travaux - Mise en conformité des réseaux eaux usées et eaux pluviales

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conditions essentielles du Marché :

- Devis HYDROGEA N°RJP 04/09/2020/3 pour 7 672.50€TTC (6 975€HT)
- Simulation Travaux

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de mise en conformité de la collecte des eaux pluviales et usées , selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 7 672.50 euros TTC, elle confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise HYDROGEA ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES , aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le 01/07/2021 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.

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **3240 / 3591** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **300 / 3591** tantièmes.
Ont voté contre : ALAPI EURL (130), DELPY - CAILLIEREZ Vincent et Sophie (170),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **51 / 3591** tantièmes.
Se sont abstenus : BERNE Philippe (51),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 15

Validation des honoraires pour travaux sans suivi technique Mise en conformité des réseaux eaux usées et eaux pluviales

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

BAREME :

0 >= 0 < 200 000 € HT : 4% TTC du montant HT des travaux avec ou sans maître d'œuvre.

> 200 000 € HT : 3% TTC du montant HT des travaux avec ou sans maître d'œuvre.

L'Assemblée Générale fixe la rémunération spécifique du Syndic à 4% du montant HT des travaux, soit un montant de 279€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment le paiement de la garantie financière, la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissement, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordre de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levée des réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux. Participation aux réunions de chantier.

Vote(nt) **POUR** : **34** copropriétaire(s) totalisant **3077 / 3591** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **300 / 3591** tantièmes.
Ont voté contre : ALAPI EURL (130), DELPY - CAILLIEREZ Vincent et Sophie (170),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **214 / 3591** tantièmes.
Se sont abstenus : BERNE Philippe (51), SARL COANDCO Mme REYMOND Colette (163),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 16

Tenue des Assemblées Générales par visioconférence

Conditions de majorité de l'Article 24.

Référence législative : Article 6 du décret N°2019-650 du 27 Juin 2019

Conformément aux dispositions de la loi ELAN, le Syndicat des Copropriétaires décide de permettre la tenue des Assemblées Générales par système de visioconférence.

Le logiciel utilisé est COPRO VISIO (<https://www.copro-visio.fr/>)

Le forfait est de 100 € HT soit 120 € TTC par Assemblée Générale.

Les Copropriétaires qui souhaitent participer à l'Assemblée Générale par ce système doivent s'enregistrer sur le site www.orkan-management.fr. Allez dans MENU / FICHES / INSCRIPTION VISIOCONFERENCE POUR ASSEMBLEE GENERALE.

Vote(nt) **POUR** : **36** copropriétaire(s) totalisant **3311 / 3591** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **130 / 3591** tantièmes.
Ont voté contre : ALAPI EURL (130),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **150 / 3591** tantièmes.
Se sont abstenus : GAGEY Michel (150),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 17

NOTIFICATION ADRESSE POSTALE AU SYNDIC

Résolution non soumise à un vote.

Tout copropriétaire doit veiller à ce que le Syndic ait bien pris en compte l'adresse de domicile de celui-ci.

Pour tout nouvel acquéreur, veuillez notifier systématiquement l'adresse du domicile réel au Syndic, par courrier ou par mail : contact@orkan-management.fr

Art.65 du décret de 67 :

En vue de l'application des articles 64 et 64-2, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que son adresse électronique, s'il a donné son accord pour recevoir des notifications et mises en demeure par voie électronique.

Les notifications et mises en demeure prévues par les articles 64 et 64-2 sont valablement faites au dernier domicile ou à la dernière adresse électronique indiquée au syndic

Question n° 18

Choix mode envoi des documents - Lettre recommandée électronique qualifiée (LRE)

Résolution non soumise à un vote.

ENVOI NUMERIQUE DES CONVOCATIONS ET PV D'AG

Il est désormais possible pour chacun de recevoir les convocations d'assemblée générale ainsi que les procès-verbaux par voie dématérialisée en gardant la valeur juridique du courrier recommandé. La lettre recommandée 100% électronique est entrée en vigueur.

Comment ça fonctionne ?

Nous vous invitons à vous connecter sur notre site www.orkan-management.fr et compléter le formulaire mis à votre disposition qui se situe à la page suivante :

MENU/FICHES/CHOIX MODE D'ENVOI DES DOCUMENTS

Ou via le lien suivant : <https://www.orkan-management.fr/fr/lreq>

A l'aide du formulaire en ligne vous opterez pour le papier ou l'envoi numérique tant pour les appels de fonds que pour les convocations et procès-verbaux d'assemblée générale.

Vous recevez alors un email de LETRECO. Il suffit de cliquer sur le lien présent dans le mail.

Quels avantages ?

Éco-responsabilité.

Plus de déplacement ni d'attente à la Poste pour récupérer votre recommandé.

Economie pour la gestion de la copropriété.

Quel coût ?

3,84 € TTC pour une convocation et 2,48 € TTC pour un PV d'AG plus le coût de la carte entre 6 et 11 € TTC selon la région (carte à payer une seule fois pour l'activation).

Ces frais sont réglés par le Syndicat des copropriétaires dans le cadre des frais et dépenses d'administration de gestion commune. La mise en œuvre de la LRE - LETTRE RECOMMANDÉE ELECTRONIQUE peut diviser par trois les frais administratifs relatifs aux Assemblées Générales.

ENVOI NUMERIQUE DES APPELS DE FONDS

A l'aide du formulaire en ligne, vous optez pour l'envoi mailing de l'appel de fonds.

Question n° 19

Point d'information sur le vote par correspondance

Résolution non soumise à un vote.

Annexe :

- Formulaire de vote par correspondance à envoyer complété et signé par courrier (30 Rue Auguste Piccard, 01630 Saint-Genis-Pouilly) ou courriel (contact@orkan-management.fr)

Références légales :

L'article 17-1 A alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la suite par l'ordonnance du 30 octobre 2019) dispose que : « Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. »

L'arrêté du 2 juillet 2020 qui fixe le modèle de formulaire de vote par correspondance.

Désormais, il est possible pour les Copropriétaires de voter avant la tenue de l'Assemblée Générale.

Ce vote s'effectue sur le formulaire dont le modèle est fixé par décret et annexé à la présente convocation.

Pour être pris en compte lors de l'Assemblée Générale, le formulaire de vote par correspondance doit être réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Il peut être adressé par voie postale (30 Rue Auguste Piccard, 01630 Saint-Genis-Pouilly) ou par voie électronique (contact@orkan-management.fr).

Si vous envoyez votre formulaire et que finalement vous pouvez être présent ou représenté lors de cette Assemblée Générale, le formulaire ne sera pas pris en compte (article 14-1 du décret du 17 Mars 1967).

Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution (et mentionné en tant que tel dans le procès-verbal, selon l'article 17 alinéa 3 de la loi de 1965).

Question n° 20

Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Résolution non soumise à un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

PAIEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE.

Nous rappelons qu'il ne doit pas y avoir de confusion entre les différentes copropriétés.

Il y a trois copropriétés distinctes : LA DIVONNE, LA VERSOIX et LES PARKINGS. Chacune dispose de son propre compte bancaire et d'une comptabilité autonome.

Bien différencier le paiement des charges.

Pour ce qui est des charges de copropriété pour la copropriété des PARKINGS, nous vous recommandons la mise en place du prélèvement automatique. Les sommes appelées sont faibles et linéaires. Cette mise en place peut vous aider à éviter toute confusion ou erreur de paiement.

PAYMENT OF CONDOMINIUM CHARGES.

We remind you that there must be no confusion between the different co-ownerships.

There are three distinct co-ownerships: LA DIVONNE, LA VERSOIX and LES PARKINGS. Each has its own bank account and independent accounting.

Make a distinction between the payment of charges.

As regards the condominium charges for the PARKINGS condominium, we recommend that you set up a direct debit. The amounts called up are small and linear. This can help you avoid any confusion or payment errors.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 21H00.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

LOPEZIMMO - M. LOPEZ



Les scrutateurs

M DIEVART



Le secrétaire

M STRUKELJ - ORKAN
MANAGEMENT

