

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Copropriété Les Clarines à Peisey-Nancroix

9 mai 2022 à 10h00



Annexe 1. Pour être annexée à la
délibération N° 2023-03-020
du 17/03/2023

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Copropriété Les Clarines à Peisey-Nancroix

9 mai 2022 à 10h00 **PROCÈS VERBAL**

Le 09 mai 2022 à 10 h00, les copropriétaires de la résidence **LES CLARINES** à **PEISEY-NANCROIX**, immatriculée au registre national sous le numéro AA8-650-301 régulièrement convoqués par le syndic, l'**OPAC de la Savoie**, tiennent l'assemblée générale annuelle par visioconférence et audioconférence. Ils délibèrent sur les questions inscrites à l'ordre du jour diffusé avec chaque convocation et qui est strictement reproduit ci-dessous avec le résultat des votes pour chaque décision.

La feuille de présence, certifiée conforme, permet de constater que **tous les propriétaires**, réunissant **1 000 tantièmes**, sont présents ou représentés par visioconférence et audioconférence.

L'assemblée générale peut donc délibérer sur toutes les résolutions portées à l'ordre du jour dont l'adoption nécessite soit :

- la majorité simple de l'article 24,
- la majorité absolue de l'article 25,
- à défaut de la précédente, de l'article 25-1,

de la loi du 10 juillet 1965.

Un copropriétaire, la Commune de **PEISEY-NANCROIX** disposant d'une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, son nombre de voix est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, conformément à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 et des textes modificatifs, soit **433 tantièmes**. Le total des voix de tous les copropriétaires s'établit, pour cette assemblée, à **866 tantièmes**.

Monsieur Fernando MONTALBO, Responsable de l'antenne de Moûtiers représente l'**OPAC de la Savoie**, - service locatif - copropriétaire.

Aucune remarque n'est formulée sur les modalités de convocation, l'assemblée passe à l'ordre du jour

RÉSOLUTION 1 : CONSTITUTION DU BUREAU

1- 1 - Désignation du président de séance

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de président **Monsieur Romain GIACHINO**, représentant la Commune de Peisey-Nancroix.

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/196

Votes pour	:	866
Votes contre	:	0
Abstentions	:	0

Cette résolution est adoptée aux conditions de majorité requises de l'article 24

1- 2 – Désignation du secrétaire

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de secrétaire Madame Sylvie FOURET préposée du syndic. (Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965)

Votes pour : 866

Votes contre : 0

Abstentions : 0

Cette résolution est adoptée aux conditions de majorité requises de l'article 24

1- 3 – Désignation du ou des scrutateurs

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas désigner de scrutateur(s).

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965)

Votes pour : 866

Votes contre : 0

Abstentions : 0

Cette résolution est adoptée aux conditions de majorité requises de l'article 24

RÉSOLUTION 2 : APPROBATION DES COMPTES

L'assemblée générale décide d'approuver les comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2021 tels que présentés dans les documents joints, en leur forme, teneur et imputation.

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965)

Votes pour : 866

Votes contre : 0

Abstentions : 0

Cette résolution est adoptée aux conditions de majorité requises de l'article 24

RÉSOLUTION 3 : QUITUS AU SYNDIC

L'assemblée générale donne plein et entier quitus au syndic, OPAC de la Savoie, pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2021. (Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965)

Votes pour : 866

Votes contre : 0

Abstentions : 0

Cette résolution est adoptée aux conditions de majorité requises de l'article 24

RÉSOLUTION 4 : HONORAIRES DU SYNDIC CONTRAT

L'assemblée générale fixe pour l'année 2023 à 359,43 € TTC le montant de la rémunération annuelle forfaitaire du syndic, à laquelle s'ajouteront les frais postaux au tarif en vigueur.

(Vote à la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965)

Votes pour : 866

Votes contre : 0

Abstentions : 0

Cette résolution est adoptée aux conditions de majorité requises de l'article 25

RÉSOLUTION 5 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LES DÉPENSES COURANTES

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du syndic, approuve le budget prévisionnel de dépenses de l'exercice 2023 qui lui a été signifié en même temps que le présent ordre du jour pour un montant total de 4 200 € hors dépenses exceptionnelles ou dépenses de travaux votées par ailleurs. Ce budget sera appelé trimestriellement.

Chaque appel représentera le quart du budget annuel, exigible le premier jour de chaque trimestre civil soit le 01/01, 01/04, 01/07 et 01/10. La régularisation annuelle des comptes résultera de leur approbation par l'assemblée générale. (Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965)

Votes pour : 866

Votes contre : 0

Abstentions : 0

Cette résolution est adoptée aux conditions de majorité requises de l'article 24

RÉSOLUTION 6 : FONDS DE TRAVAUX

Conformément à l'article 14-2-1 modifié de la loi de 1965 et dans le cadre de l'étude d'impact de la loi Climat et Résilience, le retour du plan pluriannuel de travaux entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2023. Les modalités de ce projet seront votées lors d'une prochaine assemblée générale. En conséquence, la réforme du fonds de travaux concerne désormais chaque copropriétaire (à l'issue d'une période de 10 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble). Le fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne peut être fixé à moins de 5% du budget annuel, sans dérogation possible. L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de la constitution d'un fonds de travaux égal à 5% du budget annuel. (Vote à la majorité de l'article 25 de la loi du 10/07/1965)

Votes pour : 866

Votes contre : 0

Abstentions : 0

Cette résolution est adoptée aux conditions de majorité requises de l'article 25

RÉSOLUTION 7 : MESURES EN VUE DU DEVELOPPEMENT DU PARC DE VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES RECHARGEABLES

Dans le cadre des lois Grenelle II, Mobilités et dernièrement la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, l'évolution de la réglementation doit inciter les copropriétés à réfléchir et décider rapidement des dispositions à prendre concernant l'équipement des places de stationnement de bornes de recharges de véhicules électriques et hybrides rechargeables. A cet effet, une solution de recharge collective permettra de répondre aux futures demandes d'installations et aux exigences du « droit à la prise ». Cette installation permettra une simplification de l'équipement (nouvelle colonne électrique par exemple ou raccordement avec création d'un nouveau point de livraison) et d'une réduction du coût pour la copropriété. Chaque utilisateur de véhicule électrique ou hybride rechargeables aura à sa charge l'installation de sa borne privative. Par ailleurs, l'infrastructure collective sera effectuée par un gestionnaire du réseau public ou un opérateur privé, ces derniers devront conclure une convention avec le syndicat des copropriétaires.

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du syndic l'autorise à engager une étude préalable pour les travaux rendus nécessaires à cette installation. Celle-ci consistera notamment à présenter le détail des travaux à réaliser, le ou les chiffrages... Pour le financement de cette étude, les copropriétaires demandent au syndic de procéder à un appel de fonds exceptionnel pour la somme estimative de 1 000 € au 1^{er} juin 2022. Cette dépense sera répartie entre les copropriétaires selon la quote-part de charges communes générales contenue dans leurs lots stationnements souterrains sécurisés.

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965)

Votes pour : 866

Votes contre : 0

Abstentions : 0

Cette résolution est adoptée aux conditions de majorité requises de l'article 24

RÉSOLUTION 8 : TRAVAUX EXCEPTIONNELS A ENTERINER

Descriptif travaux : Remplacement d'une partie de la zinguerie de la copropriété

Par courrier du 03 août 2021, le syndic a informé les copropriétaires de la nécessité de procéder au remplacement de 16 ml de gouttières et 10 ml de descentes eaux pluviales sur la face Nord du bâtiment avant l'hiver 2021/2022 afin d'éviter notamment l'apparition d'infiltrations. L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du syndic et pris acte de la facture de l'entreprise ALPINE ACCESS de Saint-Pierre d'Albigny 73250 pour la somme de 2 922.80 € T.T.C. jointe à l'ordre du jour, décide d'entériner la réalisation de ces travaux à la fin de l'exercice 2021 ainsi que l'appel de fonds exceptionnel correspondant du 1^{er} septembre 2021. Cette dépense a été répartie entre les copropriétaires selon la quote-part de charges communes générales contenue dans leurs lots.

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965)

Votes pour	:	866
Votes contre	:	0
Abstentions	:	0

Cette résolution est adoptée aux conditions de majorité requises de l'article 24

RÉSOLUTION 9 : RETROCESSION FONCIERE

Par un courrier du 08 décembre 2021, Monsieur Guillaume VILLIBORD, Maire, représentant la Commune de Peisey-Nancroix a sollicité l'OPAC de la Savoie pour une demande de rétrocession d'une partie de l'assiette foncière de la copropriété, à savoir, la parcelle cadastrée section ZE N°510. La Commune de Peisey-Nancroix, dans sa volonté de redynamiser le village souhaite lancer un appel à projet pour la rénovation et l'exploitation d'un commerce au niveau de l'ancien bâtiment de la Poste du village. Toutefois, une partie du bâtiment de l'ancienne Poste et le jardin attenant, se trouvent sur la parcelle ZE 510 appartenant au syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier « Les Clarines ». Ce projet nécessite la rétrocession d'une surface d'environ 240 m². L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du syndic et pris acte de la demande de la Commune de Peisey-Nancroix et de ses annexes, accepte la cession foncière, au prix de 1 euro (un euro), d'une partie de la parcelle cadastrée section ZE sous le numéro 510, pour une surface totale approximative de 240 m² (deux cent quarante-deux mètres carrés), au bénéfice de la Commune de Peisey-Nancroix. L'assemblée générale accepte de donner pouvoir et autorise le syndic OPAC de la Savoie, représenté par Monsieur Fabrice HAINAUT, Directeur général nommé à cette fonction par une délibération du Conseil d'Administration du 12 mai 2020 à signer l'acte authentique ainsi que tous actes, documents, formalités ou ajustements nécessaires s'y rapportant. L'ensemble des frais inhérents à la cession foncière sera intégralement à la charge du demandeur « La Commune de Peisey-Nancroix.

(Vote à l'unanimité)

Votes pour	:	866
Votes contre	:	0
Abstentions	:	0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

QUESTIONS DIVERSES

Projet de réfection des façades : l'étude des travaux est en cours. Une réunion sur site sera prochainement organisée par Monsieur Frédéric MOLLARD, Chargé de Patrimoine, référent technique du syndic. L'ensemble des acteurs sera convié à ladite réunion, dont Monsieur Romain GIACHINO ainsi que les services techniques de la Commune.

Conformément aux dispositions des termes de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, en son deuxième alinéa ainsi rédigé:

" Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble par les seuls copropriétaires défaillants ou opposants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic (loi n°85-1470 du 31 décembre 1985, article 14) dans un délai d'un ou deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

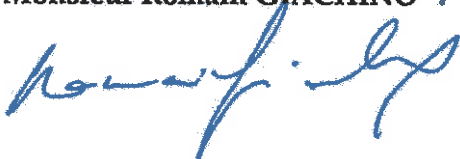
Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à une nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de Procédure Civil, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 à 3 000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au C de l'article 26."

Après lecture du présent procès-verbal, le président de séance et la secrétaire ont apposé leurs signatures.
La séance est levée à 11h00.

Le Président de séance,
Monsieur Romain GIACHINO .



La Secrétaire,
Madame Sylvie FOURET

