

**Copropriété :**  
**LES BALCONS DES AIGUILLES**  
**La Simianaz**  
**73300 FONTCOUVERTE-LA TOUSSUIRE**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU**  
**mercredi 3 mars 2021**

Le mercredi 3 mars 2021 à 10:00, les copropriétaires de la résidence LES BALCONS DES AIGUILLES sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

Assemblée Générale Dématérialisée

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que 0 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 0 sur 1000.

**Sont présents ou représentés:**

NEANT

**Ont voté par correspondance :**

COMBETTES Serge (31), M. ou Mme FROMONT Jean Pierre et Maristela (32), Mme JOHNSON Carolyn (27), M. LASSELIN Guillaume (28), M. ou Mme LE CORE Christophe (28), M. ou Mme LESCRENIER Gilles (27), MINISCLOUX G- PERRIER A (39), STENTIFORD S- JOHN A (31), SCI VIDAL (66), M. VIDAL Jean-Pierre (52)

**Sont absents et non représentés:**

M. ou Mme ANDRE Gilles (29), M. ou Mme APPRIN Pierre (28), SAS D E F I (52), DESFRICHES B- LE BAILLY C (27), Mme GULLI Antonella (59), Melle KEENAN Charlotte (27), SARL KITZBUHEL (65), M. ou Mme LAROUDIE Franck (31), M. ou Mme MAHIEU Bruno ou Sylvie (30), M. ou Mme MARTIN Jean Raymond (28), M. ou Mme MASTERS Jonathan (36), MCCRINDLE S- WYNNE L (30), M. ou Mme MEISNER Jonathan (45), M. ou Mme MOORE Timothy (31), M. ou Mme PELLETIER Valery (27), M. TOUTAIN Gilles (29), Melle VIDAL Mélina (32), WOOD D- MELLING K (33)

**Résolution n°1 :Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée.**

L'ordonnance n°2020-595 dans son article 13 pour 22-3 4° stipule que "Lorsque les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance en application des dispositions du décret du 17 mars 1967 susvisé. ».

En qualité de président du Conseil Syndical et conformément aux dispositions de l'ordonnance, le président du CS Monsieur VIDAL est élu président de séance.

L'article 13 pour 22-3 3° précise que le président de séance certifie exacte la feuille de présence et signe, le cas échéant avec le ou les scrutateurs, le procès-verbal des décisions dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée générale.

VOTENT POUR	243 / 243 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (243 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

JW 67

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

VOTENT POUR	361 / 361 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (361 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°2 :Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée.**

L'assemblée générale se tenant par correspondance, les copropriétaires n'élisent pas de scrutateur/scrutatrice.

VOTENT POUR	243 / 243 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (243 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

VOTENT POUR	361 / 361 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (361 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°3 :Election du secrétaire de séance.**

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

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.

VOTENT POUR	243 / 243 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (243 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

VOTENT POUR	361 / 361 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (361 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°4 :Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/08/2020 et détermination des modalités de contrôle des comptes. (Art 24)**

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 approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/09/2019 au 31/08/2020; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire ainsi que les comptes travaux réalisés et mentionnés à l'ANNEXE 4.

- sans réserve

Il est précisé que les comptes travaux mentionnés à l'ANNEXE 5 ne sont pas clôturés.

L'Assemblée Générale devra indiquer les conditions de consultation des comptes et pièces justificatives des charges par les Copropriétaires le souhaitant :

- Soit lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet, en se faisant connaître auprès du conseil syndical,
- Soit entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'Assemblée Générale, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 Juillet 1965 sur rendez-vous dans les heures ouvrables dans les locaux du Syndic.

En dehors de ces dates, lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation sur la base des vacations horaires prévues dans le contrat de syndic.

VOTENT POUR	243 / 243 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (243 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

VOTENT POUR	361 / 361 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (361 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

#### **Résolution n°5 :Budget prévisionnel N+1**

Le Syndic rappelle que ce budget a déjà été validé lors de la dernière assemblée générale de la copropriété.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/09/2020 au 31/08/2021 arrêté à la somme de 116 000,00 euros et sera appelé en 2 échéances égales.

VOTENT POUR	243 / 243 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (243 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

VOTENT POUR	361 / 361 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (361 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

*Jlu*  
*GM*

## Résolution n°6 :Budget prévisionnel N+2

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/09/2021 au 31/08/2022 arrêté à la somme de 117 600 euros et sera appelé en 2 échéances égales.

VOTENT POUR	243 / 243 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (243 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

VOTENT POUR	361 / 361 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (361 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

## Résolution n°7 :Fixation du montant de la cotisation du fond de travaux (article 58 de la loi du 24 mars 2014)

L'assemblée générale, en application de l'article 58 de la loi du 24 mars 2014, définissant que :

- les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation ont l'obligation de créer un fonds pour les travaux, alimenté chaque année par une cotisation au moins égale à 5 % du budget prévisionnel
  - qu'un second compte bancaire séparé doit être ouvert lorsque la copropriété a constitué ce fonds de travaux. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat
  - que ce fonds de travaux est rattaché au lot et non pas au copropriétaire personne physique ce qui signifie qu'en cas de vente du lot, il n'y a donc pas de remboursement au vendeur.
- Que la copropriété ne fait pas partie des clauses d'exemptions suivantes :
- Immeubles neufs en copropriété pendant 5 ans,
  - Copropriétés de moins de 10 lots qui auront pris la décision à l'unanimité de ne pas instituer de fonds de travaux,
  - Copropriétés dont le diagnostic technique global fait apparaître l'absence de besoins de travaux au cours des 10 prochaines années.
  - Copropriétés dont le fond travaux constitué est égal ou supérieur au budget annuel de charges courantes,

L'Assemblée décide la constitution d'un fond de travaux avec une cotisation annuelle égale à 5% du budget, soit un montant de 5 800,00 € pour l'exercice du 01/09/2020 au 31/08/2021.

Le fond travaux sera appelé en même temps que les charges courantes.

Il est rappelé aux copropriétaires qu'une assemblée générale antérieure a validé le dépôt des fonds sur un Livret A ouvert au CREDIT AGRICOLE.

VOTENT POUR	361 / 1000 tantièmes (361 tantièmes votant par correspondance) SCI VIDAL (66), M. VIDAL Jean-Pierre (52), STENTIFORD S- JOHN A (31), MINISCLOUX G- PERRIER A (39), M. LASSELIN Guillaume (28), M. ou Mme FROMONT Jean Pierre et Maristela (32), Mme JOHNSON Carolyn (27), COMBETTES Serge (31), M. ou Mme LESCRENIER Gilles (27), M. ou Mme LE CORE Christophe (28)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	361 / 361 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (361 tantièmes votant
-------------	--

VOTENT CONTRE par correspondance)  
NEANT  
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°8 : Consultation du conseil syndical (Art 25-1)**

L'Assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 1 000,00 euros T.T.C.

Le Syndic rappelle qu'il a l'obligation d'engager toute dépense nécessaire à la sauvegarde de l'immeuble, la sécurité des personnes ou des biens ainsi que de faire réaliser tous travaux urgents pour maintenir le fonctionnement des équipements collectifs.

Dans ces cas exceptionnels, le Syndic informera le Conseil Syndical a posteriori.

VOTENT POUR 361 / 1000 tantièmes (361 tantièmes votant par correspondance)  
SCI VIDAL (66), M. VIDAL Jean-Pierre (52), STENTIFORD S- JOHN A (31), MINISCLOUX G- PERRIER A (39), M. LASSELIN Guillaume (28), M. ou Mme FROMONT Jean Pierre et Maristela (32), Mme JOHNSON Carolyn (27), COMBETTES Serge (31), M. ou Mme LESCRENIER Gilles (27), M. ou Mme LE CORE Christophe (28)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 361 / 361 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (361 tantièmes votant par correspondance)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°9 : Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. (Art 25-1)**

L'Assemblée décide de fixer à 2 500,00 euros T.T.C., le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.

L'Assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

VOTENT POUR 361 / 1000 tantièmes (361 tantièmes votant par correspondance)  
SCI VIDAL (66), M. VIDAL Jean-Pierre (52), STENTIFORD S- JOHN A (31), MINISCLOUX G- PERRIER A (39), M. LASSELIN Guillaume (28), M. ou Mme FROMONT Jean Pierre et Maristela (32), Mme JOHNSON Carolyn (27), COMBETTES Serge (31), M. ou Mme LESCRENIER Gilles (27), M. ou Mme LE CORE Christophe (28)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	361 / 361 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (361 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°10 : Décision visant à la réalisation des travaux d'installation d'une ligne GSM dans l'ascenseur du bâtiment A**

- Devis de l'entreprise KONE pour 888,69 € TTC

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés,

\* décidera d'effectuer les travaux d'installation d'une ligne GSM et retiendra la proposition présentée par l'entreprise KONE s'élevant à 888,69 euros T.T.C.,

\* précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents le cas échéant seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense sur la clé " Ascenseur A",

\* prend acte que les honoraires du Syndic s'élèvent à 0 % HT du coût des travaux conformément au contrat de syndic,

\* autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux dates suivantes:

- 100 % le 01/04/2021

Et ce, de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

L'Assemblée Générale 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.

VOTENT POUR	250 / 1000 tantièmes (250 tantièmes votant par correspondance)
	SCI VIDAL (7), M. VIDAL Jean-Pierre (6), STENTIFORD S- JOHN A (7), MINISCLOUX G- PERRIER A (89), M. ou Mme FROMONT Jean Pierre et Maristela (7), Mme JOHNSON Carolyn (53), COMBETTES Serge (63), M. ou Mme LESCRENIER Gilles (9), M. ou Mme LE CORE Christophe (9)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

LE SCRUTATEUR

LE PRESIDENT

LE SECRETAIRE



L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:

"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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

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