



AZUR IMMOBILIER

La Rose du Vent
74360 ABONDANCE
Tél. : 04.50.71.39.46

AZUR IMMOBILIER au Capital de 5000 Euros - Code APE 68310 - 844 165 246 - SIRET 8441651600026 - TVA Intracommunautaire FR07814165746
Carte professionnelle CFE 7401201800018113 délin rée par CCLIBanc Basque - Garantie financière de 1 640 000 délivrée par SOCAR 26 Rue de Suffren - 75015 Paris

azur-immobilier-abondance.com
accueil@azur-immobilier-abondance.com

Votre Comptable
0005 - LES CLARINES
43 Quai Paul Léger
74500 EVIAN LES BAINS

Abondance, le 23/11/2023

Nos ref. : 0005-0004 LES CLARINES (0005)

Cher Maître,

Suite à votre demande du 08/11/2023, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'état daté, pour une vente prévue le 30/11/2023, concernant :

Copropriétaire cédant

Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AC7909567 Le 07/07/2018

LES CLARINES
43 Quai Paul Léger
74500 EVIAN LES BAINS

Lots Garage(0007), Cave(0001), Appartement T5(0008),

Totalisant ensemble : 302/1000 tantièmes généraux

NB

PJ

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maître, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.

Représenté par :

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LES CLARINES 43 Quai Paul Léger 74500 EVIAN LES BAINS		5.	

- I - PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 Mars 1967 modifié)

1ère PARTIE

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles

1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	5 992,10
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	231,20

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c) 38 230,20

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d) 0,00

4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)

4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°)	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00

5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations 0,00

6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document 0,00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic 0,00

TOTAL (A + B) **44 453,50**

NB : Les sommes exigibles au vendeur pour la délivrance de l'article 20 sont indiquées sur la page SITUATION FINANCIERE DU CEDANT

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 08/11/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC AZUR IMMOBILIER La Rose du Vent 27 rue de l'École 74360 ABONDANCE Tel 04 50 71 39 46	Date : 23/11/2023 Cachet et Signature

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LES CLARINES 43 Quai Paul Léger 74500 EVIAN LES BAINS	718		

2ème PARTIE

SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	795,27
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	1 510,00
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b)

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00
---	------

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	
---	--

TOTAL (A + B + C) **2 305,27**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 08/11/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC AZJUR IMMOBILIER La Rose du Vent 27 rue de l'École 74360 ABONDANCE Tel 04 50 71 39 46	Date 23/11/2023 Cachet et Signature

LES CLARINES
43 Quai Paul Léger
74500 EVIAN LES BAINS

718

**3ème PARTIE
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

AU SYNDICAT AU TITRE :

1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)

- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	795,27
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	1 510,00
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)	
01/01/2024 1ER ECH APPEL DE FONDS CHARGES COURANTES	1 346,31
01/04/2024 2IE ECH APPEL DE FONDS CHARGES COURANTES	1 346,31
01/07/2024 3IE ECH APPEL DE FONDS CHARGES COURANTES	1 346,31
01/10/2024 4IE ECH APPEL DE FONDS CHARGES COURANTES	1 346,31
- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)	
01/01/2024 1ER ECH APPEL DE FONDS LOI ALUR	52,44
01/04/2024 2IE ECH APPEL DE FONDS LOI ALUR	52,44
01/07/2024 3IE ECH APPEL DE FONDS LOI ALUR	52,44
01/10/2024 4IE ECH APPEL DE FONDS LOI ALUR	52,44

TOTAL **7 900,27**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 08/11/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC AZUR IMMOBILIER La Rose du Vent 27 rue de l'Ecole 74360 ABONDANCE Tel 04 50 71 39 46	Date : 23/11/2023 Cachet et Signature

LES CLARINES
43 Quai Paul Léger
74500 EVIAN LES BAINS

©AVOVENTES.FR 8

MODALITE DE REMBOURSEMENT DES AVANCES

Les avances sont conformément à l'article 45-1 du décret du 23 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

Solution 1

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances, soit globalement la somme de **2 305,27**
Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires

Solution 2

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de
Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 08/11/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC AZUR IMMOBILIER La Rose du Vent 27 rue de l'Ecole 74360 ABONDANCE Tel 04 50 71 39 46	Date : 23/11/2023 Cachet et Signature

LES CLARINES
43 Quai Paul Léger
74500 EVIAN LES BAINS

7,1.0

ANNEXE A LA 3ème PARTIE

INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
EXERCICE N-1	5 486,79	4 943,35	2 700,00	2 684,21
01/01/2022 - 31/12/2022				
EXERCICE N-2	5 774,18	6 549,25	481,10	481,10
01/01/2021 - 31/12/2021				

B/ PROCEDURES EN COURS :

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

acquéreur :

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 08/11/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC AZUR IMMOBILIER La Rose du Vent 27 rue de l'Ecole 74360 ABONDANCE Tel 04 50 71 39 46	Date : 23/11/2023 Cachet et Signature

LES CLARINES
43 Quai Paul Léger
74500 EVIAN LES BAINS

718

D/ INFORMATIONS DIVERSES**Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété****EXISTENCE D'UN IMPAYE OUI****Montant : 59 793,75 €****Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs****EXISTENCE D'UNE DETTE OUI****Montant : 2 179,04 €****L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 23/11/2023****Existence d'un fonds de travaux****EXISTENCE D'UN FONDS OUI****Montant : 2 212,86 €****QUOTE-PART DES LOTS VENDUS****Montant : 668,29 €**

SUR LA DEMANDE DE

DELIVRE PAR LE SYNDIC

SIGNATURE

OFFICE NOTARIAL
Date de la demande 08/11/2023

DELIVRE PAR LE SYNDIC

Date 23/11/2023

AZUR IMMOBILIER
La Rose du Vent
27 rue de l'Ecole

Cachet et Signature

74360 ABONDANCE

Tel 04 50 71 39 46

LES CLARINES
43 Quai Paul Léger
74500 EVIAN LES BAINS

718

B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20

SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Pour une date de signature le : 30/11/2023

1 - Montant concernant les lots objets de la mutation (Report du total A+B de la première partie de l'état daté sous déduction éventuelle du total B+C de la deuxième partie de l'état daté)	44 453,50
2 - Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20	296,70
TOTAL	44 750,20

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état (validité 1 mois)

NON

ATTENTION

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. En cas de demande d'actualisation dudit certificat, seul le document figurant sur cette page doit être adressé au syndic, en vue de la délivrance du certificat de l'article 20, à la bonne date.

- Compte bancaire séparé au nom du syndic

Compte : 18106 00044 9675868441217 CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE
- Iban : BIC AGRIFRPP881 IBAN FR7618106000449675868441217

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 08/11/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC AZUR IMMOBILIER La Rose du Vent 27 rue de l'Ecole 74380 ABONDANCE Tel 04 50 71 39 46	Date : 23/11/2023 Cachet et Signature

IMMEUBLE SIS A :	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LES CLARINES 43 Quai Paul Léger 74500 EVIAN LES BAINS	718	

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE

A) RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- I - SYNDIC

- Syndic professionnel : AZUR IMMOBILIER
La Rose du Vent 27 rue de l'Ecole
74360 ABONDANCE
- Tel. : 04.50.71.39.46
- Fax. :
- Carte Professionnelle : CPI 74012018000038113 RC : 844 165 746
- Garantie de : 1 600 000 Délivrée par SOCAF 26 Rue de Suffren - 75015 Paris
- Désigné le : 10/08/2021
- Période du : 10/08/2021 au 09/08/2024
- **Compte bancaire séparé au nom du syndicat**
Compte : 18106 00044 9675868441217 CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE
- Iban : BIC AGRIFRPP881 IBAN FR7618106000449675868441217

Exercice comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023

- II - ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale 29/06/2023
- Date de la prochaine assemblée générale 06-2024

- III - RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS COPROPRIETE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Etabli par Me FUMEX en date du 23/04/1976

PERMIS DE CONSTRUIRE : 25/08/1975

MANDAT DE SYNDIC

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 08/11/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC AZUR IMMOBILIER La Rose du Vent 27 rue de l'Ecole 74360 ABONDANCE Tel 04 50 71 39 46	Date 23/11/2023 Cachet et Signature

LES CLARINES
43 Quai Paul Léger
74500 EVIAN LES BAINS

7.1.B

Première nomination: 22.03.2019 jusqu'au 21.06.2020
Renouveler le 10.07.2020 jusqu'au 09/08/2021
Renouveler le 10.08.2021 jusqu'au 09/08/2024

AUTRES RENSEIGNEMENTS

Ascenseur NON Vide ordures NON
Digicode NON Vidéophone NON
Antenne collective OUI TV cable NON
Société de nettoyage OUI Société de gardiennage NON
Pompe de relevage NON Monte-charge NON
Télésurveillance OUI Groupe Ÿlectrogène NON

Gardien NON Interphone OUI
VMC NON Espaces verts OUI
Piscine NON Climatisation NON
Traitement des eaux NON Surpresseur NON
détection incendie OUI Monte voiture NON
Portail automatique NON Tennis NON

CHAUFFAGE Type : ENERGIE CHAUFFAGE :

Collectif OUI Electrique NON
Individuel NON Fuel OUI
Gaz NON
Air pulsée NON
Chauffage urbain NON
Charbon NON

EAU CHAUDE Type: ENERGIE EAU CHAUDE:

Collectif OUI Electrique NON
Individuel NON Fuel OUI
Gaz NON
Air pulsée NON
Chauffage urbain NON
Charbon NON

EAU FROIDE :

Collectif OUI
Individuel NON

MESURES ADMINISTRATIVES

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 08/11/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC AZUR IMMOBILIER La Rose du Vent 27 rue de l'Ecole 74360 ABONDANCE Tel 04 50 71 39 46	Date : 23/11/2023 Cachet et Signature

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LES CLARINES 43 Quai Paul Léger 74500 EVIAN LES BAINS		718	

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- D'un arrêté de péril ? NON
- D'une déclaration d'insalubrité ? NON
- D'une injonction de travaux ? NON
- D'inscription à l'inventaire ou de classement
Comme monument historique NON

CONTROLE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Contrôle effectué : OUI
- Si oui, rapport joint OUI

PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? NON
- Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?
- Le syndicat a-t-il un passif (emprunt) ? NON
- La mutation entraine-t-elle l'exigibilité d'une somme ? NON

ASSOCIATION SYNDICALE -AFUL -UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une association syndicale, d'une association foncière urbaine libre (AFUL) ou d'une union des syndicats ?

NON

- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :
- La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires ?

NON

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 08/11/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC AZUR IMMOBILIER La Rose du Vent 27 rue de l'Ecole 74360 ABONDANCE Tel. 04 50 71 39 46	Date : 23/11/2023 Cachet et Signature

LES CLARINES
43 Quai Paul Léger
74500 EVIAN LES BAINS

7.1.B

COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 ?

NON

ASSURANCES

Gan Assurance
Véronique Gillet
Immeuble Beau Soleil
Rue François Morel
74200 Thonon-les-bains

Numéro du contrat : A07423 161470982

Date de souscription : 29/04/2019 reconduit le 29/04/2020

Surface développée : - de 1000 m

SUR LA DEMANDE DE

DELIVRE PAR LE SYNDIC

SIGNATURE

OFFICE NOTARIAL
Date de la demande : 08/11/2023

DELIVRE PAR LE SYNDIC

Date : 23/11/2023

AZUR IMMOBILIER
La Rose du Vent
27 rue de l'Ecole

Cachet et Signature

74360 ABONDANCE

Tel 04 50 71 39 46

LES CLARINES
43 Quai Paul Léger
74500 EVIAN LES BAINS

©AVOVENTES.FR

- IV - ASSURANCES

SUR LA DEMANDE DE

DELIVRE PAR LE SYNDIC

SIGNATURE

OFFICE NOTARIAL
Date de la demande 08/11/2023

DELIVRE PAR LE SYNDIC

Date 23/11/2023

AZUR IMMOBILIER
La Rose du Vent
27 rue de l'Ecole

Cachet et Signature

74380 ABONDANCE

Tel 04 50 71 39 46

LES CLARINES
43 Quai Paul Léger
74500 EVIAN LES BAINS

7.1.B

B) ETAT SANITAIRE

AMIANTE

L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? OUI

A. Parties communes :

1- Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer

La présence ou non d'amiante ? OUI

2- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence

D'amiante : NON

3- Un diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les

Dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002

a-t-il été effectué ? OUI

B. Parties privatives :

1- Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées

En vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? NON

2- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?

3- Les recherches ont-elles porté sur les points visés par le décret

N° 2002-839 du 3 mai 2002 ?

PLOMB

Textes applicables : article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 - décret 2002- décret 99-484 du 06/06/1999

- arrêté du 12/07/1999 - circulaire UHC/QC/1 N° 2001 du 16/01/2001 - décret 2002-120 du 30/01/2002

(Articles L. 1334-5 et suivants du Code de Santé Publique) - Loi 2004-806 du 9 Aout 2004.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? NON

- Si oui : une recherche a-t-elle -t- effectuée sur les parties communes :

- Si oui : rapport joint

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

TERMITES - ETAT PARASITAIRE (PARTIES COMM.)

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 08/11/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC AZUR IMMOBILIER La Rose du Vent 27 rue de l'Ecole 74360 ABONDANCE Tel 04 50 71 39 46	Date : 23/11/2023 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LES CLARINES 43 Quai Paul Léger 74500 EVIAN LES BAINS	© AVOVENTES.FR	718	

- Textes applicables : article 3 de la loi N° 99-471 du 08/06/1999 - décret N° 2000-613 du 03/07/2000 - arrêtés locaux

- Situation immeuble : NON CONCERNE

AUTRES DIAGNOSTICS SANITAIRES EVENTUELS

- Textes applicables : article 3 de la loi N° 99-471 du 08/06/1999 - décret N° 2000-613 du 03/07/2000 - arrêtés locaux

- Situation immeuble : NON CONCERNE

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 08/11/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC AZUR IMMOBILIER La Rose du Vent 27 rue de l'Ecole 74360 ABONDANCE Tel 04 50 71 39 46	Date 23/11/2023 Cachet et Signature

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LES CLARINES 43 Quai Paul Léger 74500 EVIAN LES BAINS		7.1.B	

- IV - NON DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de : 44 750,20

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'art.6 du D 17 mars 1967 adressée au plus tard le :

/ /

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndicat exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A ABONDANCE

LE 23/11/2023

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande 08/11/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC AZUR IMMOBILIER La Rose du Vent 27 rue de l'Ecole 74360 ABONDANCE Tel 04 50 71 39 46	Date : 23/11/2023 Cachet et Signature :

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AC7-909-567

(conforme aux dispositions de l'article B-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

43 qu paul leger
74500 Évian-les-
Bains

générée à partir des données mises à jour le 06/07/2023

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		LES CLARINES	
Adresse de référence de la copropriété		43 qu paul leger 74500 Évian-les-Bains	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		null	
Date d'immatriculation	29/06/2018	Numéro d'immatriculation	AC7-909-567
Date du règlement de copropriété	23/04/1976	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	AZUR IMMOBILIER de numéro SIRET 84416574600026
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	AZUR IMMOBILIER RUE DU PRE LA ROSE DU VENT 74360 ABONDANCE
Numéro de téléphone	0450713946

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	<input checked="" type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	15
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	5
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	<i>Avant 1949</i> <i>Non renseigné</i>
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	<i>Sans objet</i>
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	<i>Sans objet</i>

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input checked="" type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Type d'énergie utilisée (chauffage collectif ou mixte, non urbain)	<input type="checkbox"/> bois de chauffage <input type="checkbox"/> gaz naturel <input type="checkbox"/> gaz propane-butane <input type="checkbox"/> fioul domestique <input type="checkbox"/> charbon <input type="checkbox"/> électricité <input checked="" type="checkbox"/> autre
Nombre d'ascenseurs	0

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2022
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2022
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	29/06/2023
Charges pour opérations courantes	12 945 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	11 036 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	65 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	65 779 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	4
Montant du fonds de travaux	1 447 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 06/07/2023,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

LE CARNET

DE VOTRE COPROPRIETE

LES CLARINES

43 Quai Paul Léger

74500 EVIAN LES BAINS

Immeuble de 5 lots principaux



LES CLARINES

Immeuble de 5 lots principaux 10 lots secondaires,
Immatriculé au registre sous le N° : AC7909567 Le 07/07/2018

SYNDIC EN EXERCICE

AZUR IMMOBILIER

La Rose du Vent
27 rue de l'Ecole
74360 ABONDANCE

Téléphone : 04.50.71.39.46

Carte professionnelle n° CPI 74012018000038113
Délivrée par CCI Haute Savoie
Siret n° 84416574600026 Ape n° 6831B

Responsable :

Tél : 04.50.71.39.46

Comptable :
Négociateur :

Mail : pv@azur-immobilier-abondance.com

MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

©AVOVENTES.FR

UN CARNET D'ENTRETIEN - POUR QUOI FAIRE ?

Après une large consultation des organisations de syndicats de copropriétaires, chaque immeuble en copropriété doit désormais disposer d'un carnet d'entretien.

Rendu obligatoire par la loi SRU (article 79), ce document est appelé à devenir l'outil de référence des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble.

Le carnet d'entretien vous permettra de disposer de toutes les informations relatives à votre bien : informations réglementaires et administratives, comme celles relatives aux contrats d'assurance de l'immeuble, informations pratiques, comme le nom et les

Conçu et mis à jour par votre Syndic, le carnet d'entretien que nous mettons à votre disposition indique outre le programme des travaux futurs décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, vous permettant d'en contrôler le suivi.

MANDAT DE SYNDIC

Première nomination: 22.03.2019 jusqu'au 21.06.2020

Renouveler le 10.07.2020 jusqu'au 09/08/2021

Renouveler le 10.08.2021 jusqu'au 09/08/2024

AUTRES RENSEIGNEMENTS

Ascenseur	NON	Vide ordures	NON
Digicode	NON	Vidéophone	NON
Antenne collective	OUI	TV cable	NON
Société de nettoyage	OUI	Société de gardiennage	NON
Pompe de relevage	NON	Monte-charge	NON
Télésurveillance	OUI	Groupe Ūlectrogène	NON
Gardien	NON	Interphone	OUI
VMC	NON	Espaces verts	OUI
Piscine	NON	Climatisation	NON
Traitement des eaux	NON	Surpresseur	NON
détection incendie	OUI	Monte voiture	NON
Portail automatique	NON	Tennis	NON

CHAUFFAGE Type :

Collectif	OUI	Electric	NON
Individuel	NON	Fuel	OUI
		Gaz	NON
		Air pulsée	NON
		Chauffage urbain	NON
		Charbon	NON

ENERGIE CHAUFFAGE :

Collectif	OUI	Electric	NON
Individuel	NON	Fuel	OUI
		Gaz	NON
		Air pulsée	NON
		Chauffage urbain	NON
		Charbon	NON

ENERGIE EAU CHAUDE :

Collectif	OUI	Electric	NON
Individuel	NON	Fuel	OUI
		Gaz	NON
		Air pulsée	NON
		Chauffage urbain	NON
		Charbon	NON

EAU FROIDE :

Collectif	OUI
Individuel	NON

ASSURANCES

Gan Assurance

©AVOVENTES.FR

Immeuble Beau Soleil

Rue François Morel

74200 Thonon-les-bains

Numéro du contrat : A07423 161470982

Date de souscription : 29/04/2019 reconduit le 29/04/2020

Surface développée : - de 1000 m

MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- D'un arrêté de péril ? NON
- D'une déclaration d'insalubrité ? NON
- D'une injonction de travaux ? NON
- D'inscription à l'inventaire ou de classement
Comme monument historique NON

AMIANTE

L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? OUI

A. Parties communes :

- 1- Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer

La présence ou non d'amiante ? OUI

- 2- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence

D'amiante : NON

- 3- Un diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les
Dispositions du décret n) 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002

a-t-il été effectué ? OUI

B. Parties privatives :

- 1- Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées

En vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? NON

- 2- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?

- 3- Les recherches ont-elles porté sur les points visés par le décret

N) 2002-839 du 3 mai 2002 ?

PLOMB

Textes applicables : article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 - décret 2002- décret 99-484 du 06/06/1999

- arrêté du 12/07/1999 - circulaire UHC/QC/1 N° 2001 du 16/01/2001 - décret 2002-120 du 30/01/2002

(Articles L. 1334-5 et suivants du Code la Sant- Publique) - Loi 2004-806 du 9 Aout 2004.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? NON

- Si oui : une recherche a-t-elle -t- effectuée sur les parties communes :

- Si oui : rapport joint

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

TERMITES - ETAT PARASITAIRE (PARTIES COMM.)

- Textes applicables : article 3 de la loi N° 99-471 du 08/06/1999 - décret N° 2000-613 du
03/07/2000 - arrêtés locaux

- Situation immeuble : NON CONCERNE

AUTRES DIAGNOSTICS SANITAIRES EVENTUELS

- Textes applicables : article 3 de la loi N° 99-471 du 08/06/1999 - décret N° 2000-613 du
03/07/2000 - arrêtés locaux

- Situation immeuble : NON CONCERNE

CONTROLE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Contrôle effectué : OUI
- Si oui, rapport joint OUI

PISCINE

- Existence : NON
- Si oui, dispositif de sécurité homologué

161471982 ASSURANCE MULTIRISQUES

Reconduit le 23/06/2023 par tacite reconduction Résiliable le 22/06/2024
ASSURANCE MULTIRISQUES

Souscrit avec

/ Place Jules Mercier
74200 THONON LES BAINS

Compagnie

/ Place Jules Mercier
74200 THONON LES BAINS

807011162 RELEVÉ COMPTEURS CHAUFFAGE

Reconduit le 08/08/2032 par tacite reconduction Résiliable le 07/08/2042
RELEVÉ COMPTEURS CHAUFFAGE

Souscrit avec

ISTA SECR
16 rue de Lombardi
Parc de la Grive
69150 DECINES CHARPIEU

11/2632 MAINTENANCE CHAUFFAGE

Reconduit le 31/12/2022 par tacite reconduction Résiliable le 30/12/2023
MAINTENANCE CHAUFFAGE

Souscrit avec

S.A.R.L LANSARD GCS THONON
13, rue de L'Europe
MARCLAZ 2 BP 90022
74201 THONON LES BAINS CEDEX

Compagnie

S.A.R.L LANSARD GCS THONON
13, rue de L'Europe
MARCLAZ 2 BP 90022
74201 THONON LES BAINS CEDEX

11 2632 MAINTENANCE CHAUDUÏRE

Reconduit le 25/12/2022 par tacite reconduction Résiliable le 24/12/2023
MAINTENANCE CHAUDUÏRE

Souscrit avec

GCS

13, RUE DE L'EUROPE
ESPACE LEMAN 2 BP90022
74200 THONON LES BAINS

Compagnie

GCS

13, RUE DE L'EUROPE
ESPACE LEMAN 2 BP90022
74200THONON LES BAINS

FIOULCLARINES FOURNISSEUR DE FIOUL

Reconduit le 17/01/2024 par tacite reconduction Résiliable le 16/01/2026
FOURNISSEUR DE FIOUL

Souscrit avec

SAS VALLIER PRODUITS. PETROLIERS

12, Avenue de la Maveria
74940 ANNECY LE VIEUX
FRANCE

Compagnie

SAS VALLIER PRODUITS. PETROLIERS

12, Avenue de la Maveria
74940ANNECY LE VIEUX
FRANCE

19591606338055 ELECTRICITE DES COMMUNS

Reconduit le 02/12/2028 par tacite reconduction Résiliable le 01/11/2032
ELECTRICITE DES COMMUNS

Souscrit avec

ALTERNA

75 Boulevard Haussemann
75008 PARIS 08
FRANCE

Compagnie

ALTERNA

75 Boulevard Haussemann
75008PARIS 08
FRANCE

CL4259 PROTECTION INCENDIE

Reconduit le 12/08/2020 par tacite reconduction Résiliable le 11/08/2021
PROTECTION INCENDIE

Souscrit avec

S.A.R.L LEMAN PREVENTION INCENDIE

116, Contre allée du Larry
ZAC du Larry
74200 MARIN

Compagnie

S.A.R.L LEMAN PREVENTION INCENDIE

116, Contre allée du Larry
ZAC du Larry
74200MARIN

0100202 ENTRETIEN DES COMMUNS

Reconduit le 02/06/2020 par tacite reconduction Résiliable le 01/06/2021
ENTRETIEN DES COMMUNS

Souscrit avec

CLAIRSOL

1, rue des Alouettes
74000 ANNECY

Compagnie

CLAIRSOL

1, rue des Alouettes
74000ANNECY

Bât. Intervenants**Type et Objets des travaux****S.A.R.L LANSARD GCS THONON**

13, rue de L'Europe
MARCLAZ 2 BP 90022
74201 THONON LES BAINS CEDEX

CHAUFFAGE

REMPLACEMENT VANNES 3 VOIES CHAUFFAGE

Votés le 28/06/2019
Budget 831.16€

Bât. Intervenants**Type et Objets des travaux****HUARD PAYSAGES**

191, rue des Corsins
74500 PUBLIER

ESPACES VERTS

COUPE HAIE ARRACHAGE BAMBOU

Votés le 10/07/2020
Budget 2193.60€

Bât. Intervenants**Type et Objets des travaux****S.A.R.L HENCHOZ**

VONGY PARK
4, allée du Delta
74200 THONON LES BAINS

DIGICODE/INTERPHONE

MISE EN PLACE INTERPHONE VERS PORTAIL

Votés le 29/07/2021
Budget 5604.87€

Bât. Intervenants**Type et Objets des travaux****TOITURES**

REFECTION TOITURE

Votés le 29/07/2021
Budget 76618.17€

Bât. Intervenants**Type et Objets des travaux****FACADES**

RAVALEMENT

Votés le 29/07/2021
Budget 98305.45€

Bât. *Intervenants*

Type et Objets des travaux

PORTE PARKING

RENOVATION PORTAIL

Réalisés le 07/11/2011
Pour 3213.21€



CONTRAT TYPE DE SYNDIC

Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015.

Mandat n° : 0091.....

ENTRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES :

D'UNE PART :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante LES CLARINES 43 QAU PAUL LEGER 74500 EVIAN LES BAINS

Numéro d'immatriculationAC7909567

Représenté pour le présent contrat par M/Mme (Rayer la mention inutile)
(nom de famille, prénom), agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 30.06.2021

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le 23/06/2016.de GAN

ET

D'AUTRE PART :

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 30.06.2021

Personne physique

M/Mme (Rayer la mention inutile) (nom de famille, prénom),
adresse du principal établissement

Exerçant en qualité de syndic professionnel/bénévole/coopératif (Rayer la mention inutile)

Immatriculé(e) au registre du commerce et des sociétés de
sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

Personne morale

La société SARL AZUR IMMOBILIER

Ayant son siège social à l'adresse suivante La Rose du Vent 27, rue de l'Ecole 74360 ABONDANCE

Représentée par n qualité de GERANTE

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de THONON LES BAINS, sous le numéro 844 165 746 et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

Titulaire de la carte professionnelle mention SYNDIC n° CPI 7401 2018 000 038 113, délivrée le 26/11/2018 par CCI DE HAUTE SAVOIE

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 26.11.2018 auprès de SUFFREN ASSURANCES ET ASSOCIES



Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 26.11.2018 auprès de SO.CA.F, dont l'adresse est 26, rue de Suffren 75015 PARIS

Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant) :

L'organisme d'habitation à loyer modéré (forme, dénomination)

Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation ;

Ayant son siège à l'adresse suivante.....

Représenté(e) par M/Mme (Rayer la mention inutile) (nom de famille, prénom),

en qualité de

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967. Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive. Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi. Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

1. MISSIONS

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est notamment défini à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

2. DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de 36 MOIS.....¹.

Il prendra effet le 10/08/2021 et prendra fin le 09/08/2024².

Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.

3. RESILIATION DU CONTRAT A L'INITIATIVE DU CONSEIL SYNDICAL

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965)³.

Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic.

¹ Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967)

² Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967.

³ Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.



Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

4. RESILIATION DU CONTRAT A L'INITIATIVE DU SYNDIC

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

5. NOUVELLE DESIGNATION DU SYNDIC

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic désigné à nouveau ou avec le nouveau syndic.

Lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au présent contrat, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la date de fin du présent contrat sont inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée dans les trois mois précédant le terme du présent contrat.

Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

6. FICHE SYNTHETIQUE DE COPROPRIETE ET TRANSMISSION DE PIECES AU CONSEIL SYNDICAL⁴

6.1. LA FICHE SYNTHETIQUE DE COPROPRIETE

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : 15€ (montant fixé par décret) par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

⁴ Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots;
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots;
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.



6.2. LA TRANSMISSION DE PIÈCES AU CONSEIL SYNDICAL

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, 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.

En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : 15€ (montant fixé par décret) par jour de retard. Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

7. PRESTATIONS ET MODALITES DE REMUNERATION DU SYNDIC PROFESSIONNEL

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

- Le lundi de 9h00 à 12 h00 et de 14 h00 à 18h00 ;
- Le mardi de 9h00 à 12 h00 et de 14 h00 à 18h00 ;
- Le mercredi de 9h00 à 12 h00 et de 14 h00 à 18h00 ;
- Le jeudi de 9h00 à 12 h00 et de 14 h00 à 18h00 ;
- Le vendredi de 9h00 à 12 h00 et de 14 h00 à 18h00
- Le samedi de 9h00 à 12h00

Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes (accueil physique et/ou téléphonique effectif) :

Accueil physique :

- Le lundi de 9h00 à 12 h00 et de 14 h00 à 18h00 ;
- Le mardi de 9h00 à 12 h00 et de 14 h00 à 18h00 ;
- Le mercredi de 9h00 à 12 h00 et de 14 h00 à 18h00 ;
- Le jeudi de 9h00 à 12 h00 et de 14 h00 à 18h00 ;
- Le vendredi de 9h00 à 12 h00 et de 14 h00 à 18h00

Accueil téléphonique :

- Le lundi de 9h00 à 12 h00 et de 14 h00 à 18h00 ;
- Le mardi de 9h00 à 12 h00 et de 14 h00 à 18h00 ;
- Le mercredi de 9h00 à 12 h00 et de 14 h00 à 18h00 ;
- Le jeudi de 9h00 à 12 h00 et de 14 h00 à 18h00 ;
- Le vendredi de 9h00 à 12 h00 et de 14 h00 à 18h00

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées au 7.2 du présent contrat (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

7.1. LE FORFAIT

7.1.1. CONTENU DU FORFAIT

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à



l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967.

À ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquée par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de 4 visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure(s), avec rédaction d'un rapport/~~sans rédaction d'un rapport~~ et dont une en présence du président du conseil syndical/~~hors la présence du président du conseil syndical~~ (rayer les mentions inutiles). Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

- les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes ;
- la gestion des règlements aux bénéficiaires.

7.1.2. PRECISIONS CONCERNANT LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures 30 à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 20h00 du lundi au jeudi et de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 le vendredi et de 9h00 à 12h00 le samedi par, (*Rayer les mentions inutiles*) :

- le syndic ;
- un ou plusieurs préposé(s).

7.1.3. PRESTATIONS OPTIONNELLES QUI PEUVENT ETRE INCLUSES DANS LE FORFAIT SUR DECISION DES PARTIES

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous (*Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles rayent les mentions inutiles.*) :

- la préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale, autres que l'assemblée générale annuelle de 2 heures 30, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 20h00 du lundi au jeudi et de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 le vendredi et de 9h00 à 12h00 le samedi ;
- l'organisation d'une réunion avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures 30, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 20h00 du lundi au jeudi et de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 le vendredi et de 9h00 à 12h00 le samedi,.

7.1.4. PRESTATIONS QUI PEUVENT ETRE EXCLUES DES MISSIONS DU SYNDIC SUR DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires peut, par décision spéciale prise aux conditions précisées par cet article :

- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés⁵ ;

⁵ (supprimé)

⁶ En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel



- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

7.1.5. MODALITES DE REMUNERATION

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 1 500 € hors taxes, soit 1 800 € toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- d'avance/à terme échu (~~raier la mention inutile~~) ;
- suivant la périodicité suivante (*préciser le terme*) : mensuelle

Elle peut être révisée chaque année à la date du selon les modalités suivantes (indice du cout de la construction)(optionnel).

Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1.

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (~~raier la mention inutile~~) :

- ~~de la somme de~~ € (~~que les parties conviennent de fixer dès à présent~~) ;
- de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit (~~raier la mention inutile~~) :

- ~~de la somme de~~ € (~~que les parties conviennent de fixer dès à présent~~),
- de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé pro rata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

7.2. LES PRESTATIONS PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU A REMUNERATION COMPLEMENTAIRE

7.2.1. MODALITES DE REMUNERATION DES PRESTATIONS PARTICULIERES

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée pour chacune d'elles :

- soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : 75 €/ heure hors taxes, soit 90 €/heure toutes taxes comprises ;
- ~~soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes~~



~~comprises-~~

La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

7.2.2. PRESTATIONS RELATIVES AUX REUNIONS ET VISITES SUPPLEMENTAIRES (AU-DELA DU CONTENU DU FORFAIT STIPULE AUX 7.1.1 ET 7.1.3)

DÉTAIL DE LA PRESTATION

MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES

La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures 30, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 18 heures

Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : 50 %

L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de heures, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3

Application du coût horaire défini au paragraphe 7.2.1 au prorata du temps passé

La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/hors la présence du président du conseil syndical (*raier les mentions inutiles*), par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1

Application du coût horaire défini au paragraphe 7.2.1 au prorata du temps passé

7.2.3. PRESTATIONS RELATIVES AU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DÉTAIL DE LA PRESTATION

MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES

L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)

Application du coût horaire défini au paragraphe 7.2.1 au prorata du temps passé

(Nota. - Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)

La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes

Application du coût horaire défini au paragraphe 7.2.1 au prorata du temps passé

7.2.4. PRESTATIONS DE GESTION ADMINISTRATIVE ET MATERIELLE RELATIVES AUX SINISTRES

DÉTAIL DE LA PRESTATION

MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES

Les déplacements sur les lieux

Application du coût horaire défini au paragraphe 7.2.1 au prorata du temps passé



La prise de mesures conservatoires

240.00€ TTC

L'assistance aux mesures d'expertise

Application du coût horaire défini au paragraphe 7.2.1 au prorata du temps passé

Le suivi du dossier auprès de l'assureur

Application du coût horaire défini au paragraphe 7.2.1 au prorata du temps passé

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (*rayez la mention inutile*) :

- sans majoration ;
- au coût horaire majoré de 50%.

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

7.2.5. PRESTATIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET ETUDES TECHNIQUES

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 éventuels 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).

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée hors taxes et toutes taxes comprises, en application du pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

7.2.6. PRESTATIONS RELATIVES AUX LITIGES ET CONTENTIEUX (HORS FRAIS DE RECOUVREMENT VISES AU POINT 9.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION

MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES

La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception

36.00 TTC



La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)

300.00 € TTC

Le suivi du dossier transmis à l'avocat

Application du coût horaire défini au paragraphe 7.2.1 au prorata du temps passé

7.2.7. AUTRES PRESTATIONS

DÉTAIL DE LA PRESTATION

MODALITÉS DE TARIFICATION CONVENUES

Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes

Application du coût horaire défini au paragraphe 7.2.1 au prorata du temps passé

La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)

Application du coût horaire défini au paragraphe 7.2.1 au prorata du temps passé

La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat

Application du coût horaire défini au paragraphe 7.2.1 au prorata du temps passé

La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965

5% sur la tranche de 0 à 50 000€ empruntés
3% sur la tranche de 50 001 à 100 000€ empruntés
2% sur la tranche au-delà de 100 001

La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat

2% du montant de la subvention

L'immatriculation initiale du syndicat

Application du coût horaire défini au paragraphe 7.2.1 au prorata du temps passé

~~8. DEFRAIEMENT ET REMUNERATION DU SYNDIC NON PROFESSIONNEL~~

~~Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.~~

~~Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit (rayer les mentions inutiles) :~~

- ~~• forfait annuel €~~
- ~~• coût horaire €/h~~
- ~~• autres modalités (préciser) :~~



9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE Exprimée HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ;	18.00€ TTC
	Relance après mise en demeure ;	36.00€ TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ;	120.00€ TTC
	Frais de constitution d'hypothèque ;	150.00€ TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque ;	150.00€ TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer ;	180.00€ TTC
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ;	180.00€ TTC
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Application du coût horaire défini au paragraphe 7.2.1 au Prorata du temps passé
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Établissement de l'état daté ; <i>(Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de 380 € TTC).</i>	380.00€ TTC
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	60.00€ TTC
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;	30.00€ TTC
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	30.00€ TTC
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ;	60.00€ TTC
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et	30.00€ TTC



annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).

9.4 Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)

Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).

..... Application du coût horaire défini au paragraphe 7.2.1 au Prorata du temps passé.

10. COPROPRIETE EN DIFFICULTE

En application de l'article 29-1 de la loi l'article loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

11. REDDITION DE COMPTE

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : annuelle

12. COMPETENCE

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble. Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndic : Au siège social du syndic

Pour le syndicat : à l'adresse du syndicat des copropriétaires.....



Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le à

Le syndicat

Le syndic

 © AVOVENTES.FR



AZUR IMMOBILIER
LA ROSE DU VENT
27, rue de l'Ecole
74360 ABONDANCE
SIRET 844 165 746 00026



ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	
I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) Établissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
I-3° Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	
II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	
III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Établissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Établissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical,



conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ;

c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.

III-8° Comptes bancaires.

- a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ;
- b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.

- a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ;
- b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ;
- c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ;
- d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ;
- e) Appels sur régularisations de charge ;
- f) Appels des cotisations du fonds de travaux.

III-10° Autres.

- a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ;
- b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ;
- c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ;
- d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.

III-11° Remise au syndic successeur.

- a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.

IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété

IV-12° Immatriculation du syndicat.

- a) Mise à jour du registre d'immatriculation.

IV-13° Documents obligatoires.

- a) Élaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;
- b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ;
- c) Établissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;
- d) Établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;
- e) Notification de l'exercice du droit de délaissement



prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.

a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;

b) Transmission des archives au syndic successeur ;

c) Élaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;

d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

IV-15° Entretien courant et maintenance.

a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;

b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;

c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;

d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;

e) Établissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;

f) En vue de la consultation au cours d'une



assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.

V. - Assurances

V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.

V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.

V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

VI. - Gestion du personnel

VI-19° Recherche et entretien préalable.

VI-20° Établissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.

VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.

VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.

VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.

VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.

VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.

VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des



travailleurs.

VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.

VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LES CLARINES

74500 EVIAN LES BAINS

Le **vendredi 10 juillet 2020** à 15h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Agence LEHMANN 1 place du port 74500 EVIAN-LES-BAINS

! ! !
©AVOVENTES.FR

**sont présents ou représentés : 4 / 5 copropriétaires, totalisant
904 / 1000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

**sont absents ou non représentés : 1 / 5 copropriétaires, totalisant
96 / 1000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 904** tantièmes.

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

Question n° 02

Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutat

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 904** tantièmes.

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

Question n° 03

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance LE SYNDIC représenté par Mme

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 904** tantièmes.

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

Question n° 04

Approbation des comptes

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve à la somme de 16 100.96€ correspondant à 12 816.96€ de charges courantes et 1 356€ pour l'élagage et la taille de la haie côté parking, 636.85€ de mise en place de la protection incendie, 460€ de diagnostic de performance énergétique, 831.16€ de remplacement de vannes 3 voies.
- sous réserve que les modifications suivantes soient apportées :

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vo

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

Question n° 05

Quitus au syndic

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31.12.2019.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vote

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

Question n° 06

Désignation du syndic

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

L'assemblée générale désigne, comme syndic le cabinet AZUR IMMOBILIER

Le syndic est nommé pour une durée de 13 mois qui commencera le 10/07/2020 pour se terminer le 09/08/2021.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 1000** tantièmes.

Ont vc

Vote(nt) **C**

Ont vc

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

Question n° 07

Désignation des membres du conseil syndical

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

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée d'un an comme membre du conseil syndical représentant

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 1000** tantièmes.

Vot

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

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée d'un an comme membre du conseil syndical M JENT

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 1000** tantièmes.

Vo

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

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée d'un an comme membre du conseil syndical Mme

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 1000** tantièmes.

Vc

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

Question n° 08

Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, à la somme de 13 670.00 € TTC, avec ou sans modifications.

Rappel : tous 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 appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vo

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

Question n° 09

Refection de la toiture

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conditions essentielles des marchés :

DEVIS BUISSON SARL : 74 521.81€ TTC

L'assemblée générale demande à ce que le syndic négocie le poste échaffaudage avec l'entreprise BUISSON, plus chiffrer les bardages.

L'assemblée générale donne un accord de principe sur les travaux de toiture.

L'Assemblée générale décide de faire une assemblée générale à l'automne 2020 pour choisir l'entreprise qui fera les travaux.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vot

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

Question n° 10

Souscription d'une assurance dommage ouvrage, proposition de SAA

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale retient la proposition d'assurance dommage ouvrage de SAA pour un montant de 2 130€ T.T.C.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vol

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

Question n° 11

Honoraires refection de la toiture

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent 1 695.28€TTC.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote

Ce point sera remis à l'ordre du jour avec les travaux de toiture.

Question n° 12

Modalités des travaux et du financement.

Conditions de majorité de l'Article 24.

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : AUTOMNE 2021.
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base de CHARGES GENERALES
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :
en 3 acomptes égaux appelés les : 1er octobre 2020, 1er janvier 2021, 1er avril 2021, 1er juillet 2021, 1er octobre 2021.
- autorise le syndic à passer commande.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote

Ce point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale

Question n° 13

Nettoyage de la cuve à fuel

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conditions essentielles des marchés :

DEVIS EURL CITERNETT : 809.60€ TTC

Projet de résolution :

L'Assemblée générale décide de l'exécution des travaux nettoyage de la cuve à fuel obligatoire tous les 5 ans, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise CITERNETT pour un montant de 809.60€ TTC.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux par le fonds de travaux loi ALUR.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Voti

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

Question n° 14

Travaux Ravalement des Façades

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- discuter demande à ce soit

enlever peinture sur portail, faire nettoyer le portail, enlever l'abri privatif qui appartient

©AVOVENTES.FR

voir si tous les volets sont à changer (e: volets de cuisine)

Ce point sera remis à l'ordre du jour d'une AG extraordinaire cet automne

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vot

©AVOVENTES.FR

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

Question n° 15

Désignation de l'entreprise en charge des reprises de la maçonnerie des façades

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

Conditions essentielles des marchés :

Devis SARL LARIBI : non reçu à ce jour

Devis PAOLY : ne répondra pas

Devis NCC : non reçu à ce jour.

L'Assemblée générale décide de mandater le conseil syndical pour choisir l'entreprise qui aura en charge la reprise des maçonnerie maçonnerie dans une enveloppe maximum de 10 000€.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 16

Désignation de l'entreprise en charge des travaux de peinture dans le cadre du ravalement des façades

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis de l'entreprise DEGENEVE PEINTURE : 78 381.60€ TTC

Devis de l'entreprise MICHOU PEINTURE : 68 801.70€ TTC

Devis de l'entreprise BONDZ PEINTURE : 88 378.80€ TTC

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise pour un montant de € TTC.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 17

Désignation de l'entreprise en charge des travaux de menuiserie dans le cadre du ravalement des façades

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis de l'entreprise GAVOT OSSATURE BOIS : 53 436.35€ TTC

Devis de l'entreprise TUPIN: 26 840€ TTC

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise pour un montant de € TTC.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 18

Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent 1 890€ TTC.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 19

Modalités des travaux et du financement.

Conditions de majorité de l'Article 24.

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : AUTOMNE 2022
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base de
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit : 1er octobre 2020, 1er janvier 2021, 1er avril 2021, 1er juillet 2021, 1er octobre 2021, 1er janvier 2022, 1er avril 2022, 1er juillet 2022.
- autorise le syndic à passer commande.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 20

Travaux isolations subventionnés

Conditions de majorité de l'Article 24.

Décision à prendre concernant les travaux d'isolation subventionnés suivant proposition FUTURA.

L'assemblée générale demande si FUTURA prendrait en charge l'isolation prévu par le charpentier sur le lot toiture.

Vote(nt) **POUR** : 3 c

Ont voté pour : (

Vote(nt) **CONTRE** : :

Ont voté contre :

R

présente sa représentation

Question n° 21

Réalisation des travaux d'installation d'un interphone pour le portail

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conditions essentielles des marchés :

DEVIS HENCHOZ : 5 606.87€ TTC

DEVIS LEM ANTENNE : 5 214.00€ TTC

Projet de résolution :

L'Assemblée générale décide de l'exécution des travaux d'installation d'un interphone sur le mur en béton de parement à l'entrée de la résidence afin de commander l'ouverture du système de fermeture de la porte, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise _____, ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de _____ € TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé des répartition CHARGES GENERALES aux appels de provisions exigibles comme suit : 1er octobre 2020, 1er janvier 2021.

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.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **325 / 904** tantièmes.

Ont voté pour :

Vote(nt) **CONTRE** :

Ont voté contre

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

Question n° 22

Honoraire réalisation d'installation d'un interphone pour le portail

Conditions de majorité de l'Article 24.

Préambule :

L'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

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

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à un montant de 170€TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situation selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurance obligatoire, signature des marchés ou ordres de services, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 23

Réalisation de l'élagage des arbres coté EST

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conditions essentielles des marchés :

DEVIS HUARD PAYSAGE : 960.00€ TTC

DEVIS CURDY PEILLEX PAYSAGISTE : 936.00€ TTC

Projet de résolution :

L'Assemblée générale décide de l'exécution des travaux d'élagage des arbres coté Est .

L'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise HUARD PAYSAGE, ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 960.00€ TTC.

L'assemblée générale décide de financer ces travaux en prenant 790 euros sur le fonds de travaux LOI ALUR.

L'Assemblée Générale décide que les 170 euros seront pris sur le budget général.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds aux profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 904** tantièmes.

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

Question n° 24

Réalisation élagage du Marronnier

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conditions essentielles des marchés :

DEVIS HUARD PAYSAGE : 756.00€ TTC

DEVIS CURDY PEILLEX PAYSAGISTE : 780.00€ TTC

Projet de résolution :

L'Assemblée générale décide de l'exécution des travaux d'élagage du marronnier.

L'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise HUARD PAYSAGE, pour un montant de 756€ TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé des répartition CHARGES GENERALES aux appels de provisions exigibles comme suit le 1er octobre 2020.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds aux profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Or

Vote(n

Or

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

Question n° 25

Réalisation de la coupe des haies et arrachage du bambou

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conditions essentielles des marchés :

DEVIS HUARD PAYSAGE : 2 193.60€ TTC

DEVIS CURDY PEILLEX PAYSAGISTE : 2 880.00€ TTC

Projet de résolution :

L'Assemblée générale décide de l'exécution des travaux de la coupe des haies et arrachage du bambou.

L'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise HUARD PAYSAGE , ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 2 193.60€ TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé des répartition CHARGES GENERALES aux appels de provisions exigibles comme suit le 1er octobre 2020 et le 1er janvier 2021, les travaux seront à réaliser au printemps 2021.

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.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vo

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

Question n° 26

Honoraires réalisation de la coupe de la haie et arrachage du bambou

Conditions de majorité de l'Article 24.

Préambule :

L'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

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

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à un montant de 65.45 €TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situation selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurance obligatoire, signature des marchés ou ordres de services, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vo

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

Question n° 27

Mise en conformité Règlement de copropriété

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'article 209 II de la loi ELAN, loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, impose aux Syndicats des copropriétaires dans lesquels il existe des parties communes spéciales ou des parties communes à jouissance privative non expressément mentionnées dans le Règlement de copropriété de le mettre en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

L'article 10 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014- article 58 indique que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Afin de respecter ces nouvelles dispositions, le syndic doit mettre à l'ordre du jour de chaque assemblée générale la mise en conformité du règlement de copropriété et ce point doit être voté au plus tard le 23 novembre 2021.

Après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de la mise en conformité du règlement de copropriété.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 904** tantièmes.

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

Question n° 28

Transfert de propriété des colonnes montantes électriques.

Conditions de majorité de l'Article 24.

La loi ELAN du 24 novembre 2018, dans le code de l'Energie article L 346-2 stipule : que les colonnes montantes électriques mises en service à compter du 24 novembre 2018 appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

Dans un délai de 2 ans les copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés des colonnes montantes peuvent :

1) Notifier au gestionnaire de réseau (ENEDIS) l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution électrique de ces colonnes.

Le transfert prendra effet à compter de la notification.

Il est précisé que ce transfert est gratuit.

Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière.

2) Revendique la propriété de ces colonnes sauf si le gestionnaire de réseau prouve qu'elles appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.

L'assemblée générale doit décider du transfert ou non de propriété des colonnes montantes électriques.

Après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de notifier le transfert de propriété des colonnes montantes au gestionnaire de réseau (ENEDIS).

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 904** tantièmes.

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

Question n° 29

Questions diverses (sans vote)

Conditions de majorité de l'.

Transmettre de diagnostic de Performance Energétique.

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 16h29.

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 2 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

Les scrutateurs

Le secrétaire

© AVOVENTES.FR

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LES CLARINES

74500 EVIAN LES BAINS

Le **jeudi 29 juillet 2021** à 10h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis ETHIC ETAP HOTEL Avenue de Neuvecelle 74500 EVIAN-LES-BAINS

Copropriétaires présents et représentés :

C/
M.

**sont présents ou représentés : 4 / 5 copropriétaires, totalisant
904 / 1000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

**sont absents ou non représentés : 1 / 5 copropriétaires, totalisant
96 / 1000 tantièmes généraux.**
L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 904** tantièmes.

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

Question n° 02

Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 904** tantièmes.

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

Question n° 03

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance LE SYNDIC Représenté par Mme

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 904** tantièmes.

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

Question n° 04

Compte-rendu d'exécution de la mission du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale prend acte que le compte-rendu a été joint à la convocation.

Question n° 05

Approbation des comptes

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 à la somme de 13 534.97€, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve ;
- sous réserve que les modifications suivantes soient apportées :

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans la semaine précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vot

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

Question n° 06

Désignation du syndic

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

L'assemblée générale désigne, comme syndic le cabinet AZUR IMMOBILIER.

Le syndic est nommé pour une durée de 36 mois qui commencera le 10/08/2021 pour se terminer le 09/08/2024

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 1000** tantièmes.

Vol

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

Question n° 07

Désignation des membres du conseil syndical

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

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée d'un an comme membre du conseil syndical Madame

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 1000** tantièmes.

Vot

©AVOVENTES.FR

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

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée d'un an comme membre du conseil syndical M JENT Thomas

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 1000** tantièmes.

Vot

©AVOVENTES.FR

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

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée d'un an comme membre du conseil syndical M

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 1000** tantièmes.

Vot

©AVOVENTES.FR

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

Question n° 08

Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, à la somme de 12 712€ TTC, avec ou sans modifications.

Rappel : tous 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 appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vot

©AVOVENTES.FR

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

Question n° 09

Changement de l'interphone

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir délibéré l'assemblée générale décide de changer l'interphone en l'installant vers le portail selon les devis joints à la convocation.

Devis :

- HENCHOZ : 5 604.87€ TTC avec option tranchée
- LEM ANTENNE : 5 214.00€ TTC

Il faudra afficher le numéro d'appartement plutôt que les noms des copropriétaires.
Faire enlever l'interphone situé sur la porte d'accès de la résidence.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vot

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

Question n° 10

Désignation du prestataire

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis :

- HENCHOZ : 5 604.87€ TTC

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise HENCHOZ pour un montant de 5 604.87€ TTC.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vot

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

Question n° 11

Désignation du prestataire

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis :

- LEM ANTENNE : 5 214.00€ TTC

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise LEM ANTENNE pour un montant de 5 214.00€ TTC.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 904** tantièmes.

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 12

Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndicat actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndicat pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent 170.64€ TTC.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vc

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

Question n° 13

Modalités des travaux et du financement.

Conditions de majorité de l'Article 24.

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante :
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base de un interphone un appartement.
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit : par 1 000€ pris sur le fonds de travaux LOI ALUR et le solde par 2 acomptes égaux appelés les : 01/10/2021 et 01/11/2021.
- autorise le syndic à passer commande.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vol

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

Question n° 14

Mise en conformité règlement de copropriété

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de la mise en conformité du règlement de copropriété suivant les devis joints à la convocation.

Devis :

- BARNOUD TROMBERT : 600.00€ TTC
- CHAUVET ET FAVRE : non reçu à ce jour
- Etude FUMEX : non reçu à ce jour
- CANEL GEROMETRE EXPERT : non reçu à ce jour

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Ce point sera remis au vote d'une prochaine assemblée générale.

Question n° 15

Désignation du prestataire

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis :

- BARNOUD & TROMBERT : 600.00€ TTC

Après avoir délibéré, l'assemblée générale mandate le babinet BARNOUD & TROMBERT pour la réalisation du règlement de copropriété pour un montant de 600.00€ TTC

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 16

Récupérateur d'eau

Conditions de majorité de l'Article 24.

Décision à prendre concernant l'achat d'un récupérateur d'eau suivant les devis joints à la convocation.

Devis :

- HUARD PAYS-AGES : 480.00€ TTC

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Ce point sera remis à l'ordre du jour, une fois les ravalements de façade effectués.

Question n° 17

Désignation du prestataire

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis :

- HUARD PAYS-AGES : 480.00€ TTC

Après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de retenir la proposition de l'entreprise HUARD PAYS-AGES pour un montant de 480.00€ TTC

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 18

Travaux de réfection de la toiture

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

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide d'effectuer les travaux de réfection de la toiture

Devis :

- : 81 203.00€ TTC

- BUISSON CHARPENTE : 76 618.17€ TTC

- FOLLIET MENUISERIE CHARPENTE : ne fait pas

- non reçu à ce jour

- RA RENOVATION : non reçu à ce jour

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 1000** tantièmes.

Ont

Vote(nt)

Ont

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

Question n° 19

Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise

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

Devis :

- 1 203.00€ TTC

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise pour un montant de 81 203.00€ TTC.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 1000** tantièmes.

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

Question n° 20

Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise BUISSON CHARPENTE

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

Devis :

- BUISSON CHARPENTE : 76 618.17€ TTC

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise BUISSON CHARPENTE pour un montant de 76 618.17€ TTC.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 1000** tantièmes.

Vc

©AVOVENTES.FR

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

Question n° 21

Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent 1 671.67€ TTC.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vot

©AVOVENTES.FR

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

Question n° 22

Modalités des travaux et du financement.

Conditions de majorité de l'Article 24.

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante :
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base de charges travaux
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit : en 4 acomptes égaux appelés les : 01/10/2021, 01/01/2022, 01/04/2022 et 01/07/2022
- autorise le syndic à passer commande.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vo

©AVOVENTES.FR

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

Question n° 23

Réalisation des menuiseries pour le ravalement de la façade

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

Décision à prendre concernant la réalisation des menuiseries pour le ravalement de la façade selon les appels d'offres joints à la convocation.

Devis :

- GAVOT OSSATURE BOIS : 53 436.35€ TTC
- TUPIN : 26 840€ TTC

Après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de réaliser les menuiseries pour le ravalement de la façade.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **302 / 1000** tantièmes.

Ont voté contre

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

Question n° 24

Désignation de l'entreprise en charges des travaux, proposition de l'entreprise GAVOT OSSATURE BOIS

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

Devis :

- GAVOT OSSATURE BOIS : 53 436.35€ TTC

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise GAVOT OSSATURE BOIS pour un montant de 53 436.35€ TTC.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 1000** tantièmes.

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

Question n° 25

Désignation de l'entreprise en charges des travaux, proposition de l'entreprise TUPIN

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

Devis :

- TUPIN : 26 840.00€ TTC

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise TUPIN pour un montant de 26 840.00€ TTC.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 1000** tantièmes.

Vol

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

Question n° 26

Réalisation de la maçonnerie pour le ravalement de la façade

Conditions de majorité de l'Article 24.

Décision à prendre concernant la réalisation de la maçonnerie pour le ravalement de la façade selon les appels d'offres joints à la convocation.

Devis :

- MOREL : non reçu à ce jour
- H-NCC : non reçu à ce jour
- SARL LARIBI : non reçu à ce jour
- SANNICOLO SARL : non reçu à ce jour
- ENES FACADES : non reçu à ce jour
- LAZOTECH : non reçu à ce jour

Après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de réaliser la maçonnerie pour le ravalement de la façade.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

V,

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

Question n° 27

Désignation du prestataire

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis :

- MOREL : non reçu à ce jour
- H-NCC : non reçu à ce jour
- SARL LARIBI : non reçu à ce jour
- SANNICOLO SARL : non reçu à ce jour
- ENES FACADES : non reçu à ce jour
- LAZOTECH : non reçu à ce jour

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour étudier d'autres propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 4 950 € TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vot

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

Question n° 28

Peinture pour le ravalement de la façade

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

Pour faire suite à l'assemblée générale du 10 juillet 2020, les entreprises suite à l'enlèvement du portail et de l'abri voiture qui appartient à l'AVOVENTES.FR ont modifié leur proposition.

En ce qui concerne les volets, le menuisier ne facturera que les volets qu'il aura refait. (voir courriel de l'AVOVENTES.FR ce sujet).

Devis de l'entreprise DEGENEVE PEINTURE : 76 121.10€ au lieu de 78 381.60€ TTC

Devis de l'entreprise MICHOU PEINTURE : 66 560.45€ au lieu de 68 801.70€ TTC

Devis de l'entreprise BONDAZ PEINTURE : 84 984.90€ au lieu de 88 378.80€ TTC

Après avoir délibéré, l'assemblée générale décide réaliser les peintures pour le ravalement de la façade.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 1000** tantièmes.

Vot

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

Question n° 29

Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise BONDAZ

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

Devis :

- BONDAZ : 84 984.90€ TTC

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise BONDAZ pour un montant de 84 984.90€ TTC.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 1000** tantièmes.

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

Question n° 30

Désignation de l'entreprise en charges des travaux, proposition de l'entreprise DEGENEVE PEINTURE

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

Devis :

- DEGENEVE PEINTURE : 76 121.10€ TTC

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise DEGENEVE PEINTURE pour un montant 76 121.10€ TTC.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 1000** tantièmes.

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

Question n° 31

Désignation de l'entreprise en charges des travaux, proposition de l'entreprise MICHOD

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

Devis :

- MICHOD: 66 560.45€ TTC

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise MICHOD pour un montant 66 560.45€ TTC.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 1000** tantièmes.

Voti

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

Question n° 32

Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent 2 130.36 € TTC.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vi

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

Question n° 33

Modalités des travaux et du financement.

Conditions de majorité de l'Article 24.

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante :
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base de charges bâtiments
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit : en 4 acomptes égaux appelés les : 01/10/2021, 01/01/2022, 01/04/2022 et 01/07/2022

- autorise le syndic à passer commande.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vo

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

Question n° 34

Protection juridique

Conditions de majorité de l'Article 24.

Décision à prendre concernant la souscription d'une protection juridique suivant les devis joints à la convocation.

Devis :

- GAN : 143.00€ TTC
- AREAS : 448.00€ TTC
- ALLIANZ : 180.60€ TTC
- ALSINA : 160.00€ TTC

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Ont voté pour :

Vote(nt) **CONTRE** :

Ont voté contre

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

Question n° 35

Désignation du prestataire GAN

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis :

- GAN : 143.00€ TTC

Après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de retenir la proposition de l'entreprise GAN pour un montant maximum de 143.00€ TTC

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Ont voté pour

Vote(nt) **CONTRE**

Ont voté contre

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

Question n° 36

Désignation du prestataire AREAS

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis :

- AREAS : 448.00€ TTC

Après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de retenir la proposition de l'entreprise AREAS pour un montant maximum de 448.00€ TTC

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 904** tantièmes.

Ont

(302

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 37

Désignation du prestataire ALLIANZ

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis :

- ALLIANZ : 180.60€ TTC

Après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de retenir la proposition de l'entreprise ALLIANZ pour un montant maximum de 180.60€ TTC

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 904** tantièmes.

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 38

Désignation du prestataire ALSINA

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis :

- ALSINA : 160.00€ TTC

Après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de retenir la proposition de l'entreprise ALSINA pour un montant maximum de 160.00€ TTC

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 904** tantièmes.

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 39

FIBRE OPTIQUE

Conditions de majorité de l'Article 24.

Décision à prendre concernant la signature de la convention permettant à la société COVAGE, société choisie par le SYANE (syndicat des énergies et de l'aménagement Numérique de la Haute-Savoie), pour faire l'installation de la fibre sur votre résidence.

Après avoir délibéré, l'assemblée générale autorise le syndic à signer la convention permettant à la société COVAGE, société choisie par le SYANE (syndicat des énergies et de l'aménagement Numérique de la Haute-Savoie), pour faire l'installation de la fibre sur votre résidence.

Le syndic précise que cette installation est entièrement gratuite et permettra aux copropriétaires qui le veulent de prendre un abonnement auprès de l'opérateur de leur choix.

Tout copropriétaire qui souhaitera faire installer la fibre dans son appartement devra en informer le syndic.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 904** tantièmes.

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

Question n° 40

Plantation sapin

Conditions de majorité de l'Article 24.

Demande l'autorisation de planter un sapin dans la propriété.

Après avoir délibéré, les copropriétaires autorisent à planter un sapin dans la propriété.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Ont voté pour :

Vote(nt) **CONTRE** :

Ont voté contre :

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

Question n° 41

Questions diverses (sans vote)

Conditions de majorité de l'.

- Broussailles : il est rapelé aux copropriétaires de terrasses que celles-ci doivent être entretenues.
 - Il est rappelé aux copropriétaires que les parties communes ne doivent pas être encombrées, comme à l'extérieux comme à l'intérieur (voir photos de l'extérieur jointes).
Il est demandé aux copropriétaires qui ont fait des plantations sur les parties communes de les enlever, faute de quoi le syndic fera le nécessaire.
 - Les copropriétaires souhaitent faire une formation protection incendie.
 - changer le globe à l'entrée.
 - L doit fournir un extrait KBIS et le nom du gérant.
 - Voir pour la porte palière du 1er étage si la décision a été prise en assemblée générale.
 - Il y a des encombrants au sous-sol il semblerait que cela soit au locataire de l faut que les locataires enlèvent les encombrants.
 - Il est rappelé que les portes d'entrée de la Résidence doivent être fermées afin que personne ne puisse rentrer dans la résidence.
- Il est demandé au locataire de ne pas laisser le chat divaguer sur la résidence.

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 11h56.

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 2 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

Les scrutateurs

Le secrétaire

© AVOVENTES.FR

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LES CLARINES

74500 EVIAN LES BAINS

Le mercredi 29 juin 2022 à 15h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis ETHIC ETAP HOTEL Avenue de Neuvecelle 74500 EVIAN-LES-BAINS

Copropriétaires présents et représentés:

sont présents ou représentés : 4 / 5 copropriétaires, totalisant
904 / 1000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

1 / 5 copropriétaires, totalisant
96 / 1000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant 904 / 904 tantièmes.

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

Question n° 02

Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant 904 / 904 tantièmes.

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

Question n° 03

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance
représentant le cabiner Azur Immobilier.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant 904 / 904 tantièmes.

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

Question n° 04**Compte-rendu d'exécution de la mission du conseil syndical**

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale prend acte que le compte-rendu a été transmis avec la convocation.

Question n° 05**Approbation des comptes**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire pour un montant total de : 17 203.06 €

- sans réserve ;
- sous réserve que les modifications suivantes soient apportées :

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant 602 / 904 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 302 / 904 tantièmes.

Ont voté contre : @AVOVENTES.FR

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

Question n° 06**Désignation des membres du conseil syndical**

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

Se porte candidat(e) @AVOVENTES.FR

L'assemblée générale désigne pour une durée d'un an comme membre du conseil syndical Madame CAZAGNAN Evelyne.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant 602 / 1000 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 302 / 1000 tantièmes.

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

Question n° 06 a**Désignation des membres du conseil syndical**

Conditions de majorité de l'Article 25-1

Se porte candidat(e) @AVOVENTES.FR

L'assemblée générale désigne pour une durée d'un an comme membre du conseil syndical Madame @AVOVENTES.FR

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 07**Désignation des membres du conseil syndical**

&

AG

Conditions de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.
Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée de un an comme membre du conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant 627 / 1000 tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 302 / 1000 tantièmes.

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

Question n° 07 a

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée de un an comme membre du conseil syndical

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 08

Désignation des membres du conseil syndical

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

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée de un an comme membre du conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant 602 / 1000 tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 302 / 1000 tantièmes.

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

Question n° 08 a

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée de un an comme membre du conseil syndical

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

a

AG

Question n° 09**Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, à la somme de 15 312 € TTC, avec ou sans modifications.

Rappel : tous 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 appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant 602 / 904 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 302 / 904 tantièmes.

Ont voté contre : @AVOVENTES.FR 1

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

Question n° 10**Travaux de réfection et isolation de la toiture.**

Conditions de majorité de l'Article 24.

Pour rappel, lors de l'assemblée générale du 29/07/2021, il a été voté point N° 18, les travaux de réfection et isolation de la toiture sur la base d'un devis de l'entreprise BUISSON SARL de : 76 618.17 €.

Suite au refus d'autorisation de travaux par l'architecte des bâtiments de France, qui impose du fait de la zone géographique de la copropriété les Clarines, de couvrir le toit avec de la tuile à écailles identique à celle actuellement présente sur le toit; un nouveau devis a été fait et réactualisé par l'entreprise BUISSON SARL sur la base des conseils d'un architecte, pour un montant de : 135 589.76 €.

Le dernier appel de fonds de réfection de la toiture voté lors de l'AG du 29/07/2021 sera appelé le 01/07/2022, et les 76 618.17 seront à ce moment là provisionnés, il conviendra alors d'appeler la différence, soit : 58 971.59 €.

Pour rappel, l'entreprise BUISSON s'est engagée à laisser son échaffaudage à disposition du syndicat des copropriétaires pour effectuer les travaux de ravalement des façades.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
 - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide d'effectuer les travaux de réfection et isolation de la toiture.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant 904 / 904 tantièmes.

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

&

AG

mandera un devis pour nettoyage de la toiture et remplacement zinguerie et isolation
par les crochets, avec renforcement de la charpente existante.

Question n° 11

Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise BUISSON SARL.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise BUISSON SARL pour un montant de 135 589.76 € TTC.

(sachant que 76 618.17 seront déjà provisionnés en Juillet 2022).

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 904** tantièmes.

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 12

Mandat au conseil syndical pour le choix du prestataire.

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

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour étudier et choisir l'entreprise en charge de la remise en état et de la vérification de la toiture dans la limite d'un montant de :

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 1000** tantièmes.

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

Question n° 12 a

Mandat au conseil syndical pour le choix du prestataire.

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour étudier et choisir l'entreprise en charge de la remise en état et de la vérification de la toiture dans la limite d'un montant de :

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **904 / 904** tantièmes.

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 13

Modalités des travaux et du financement.

Conditions de majorité de l'Article 24.

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante :
 - décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des charges communes générales
 - autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :
- en acomptes égaux appelés les :

sc
AG

- autorise le syndic à passer commande.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant 904 / 904 tantièmes.

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 14

Autorisation d'agir en justice

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

aux motifs suivants : impayés de charges

- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant 325 / 627 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 302 / 627 tantièmes.

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

Question n° 15

Saisie Immobilière

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- Dans l'hypothèse où les des procédures en recouvrement à l'encontre du propriétaire des lots n° 1, 8 et 8 de l'état descriptif de division ne permettent pas le recouvrement des sommes dues, et après jugement non exécuté du tribunal, l'assemblée générale vote par anticipation la saisie immobilière des lots

- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 35 500 € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant 602 / 904 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 302 / 904 tantièmes.

Ont voté contre

AG

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

Question n° 16

Autorisation donnée au syndic pour une saisie immobilière.

Conditions de majorité de l'Article 24.

En considération de la résolution qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **302 / 904** tantièmes.

Ont voté contre

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

Une estimation de l'immeuble complet sera fait par Azur Immobilier et l'agence Lehmann.

Question n° 17

Montant de la mise à prix

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 106 500 € (sous réserve de validation par l'avocat et le juge.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 904** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **302 / 904** tantièmes.

Ont voté contre

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

Question n° 18

Décision à prendre pour le cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office.

L'assemblée générale :

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

L'assemblée générale :

- décide de remettre ledit (lesdits) bien(s) en vente ;

&

AG

- demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix - pour ledit (lesdits) bien(s) au prix de 105 600 €
- fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 5 % T.T.C. du prix de vente T.T.C. ;
- autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant ;
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 110 880€ sur autorisation du juge.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **602 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **302 / 1000** tantièmes.

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

Question n° 18 a

Décision à prendre pour le cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office.

L'assemblée générale :

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

- décide de remettre ledit (lesdits) bien(s) en vente ;
- demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix - pour ledit (lesdits) bien(s) au prix de ... €
- fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à ... % T.T.C. du prix de vente T.T.C. ;
- autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant ;
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à ... € à la date du ...

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 19

Questions diverses (sans vote)

Conditions de majorité de l'.

- Un extrait K BIS de l' a été demandé par voie d'huissier suite aux nombreux courriers adressés par le syndic et restés sans réponse.

- Un courrier a été remis en main propre devant l'assemblée à l' lui notifiant le RDV avec la société HENCHOZ pour la pose du combiné interphone le mercredi 12 juillet ; si ce 1^{ème} RDV n'était pas honoré un nouveau RDV sera notifié par voie d'huissier ses frais exclusifs.

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

SC

AG

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 16h39.

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 2 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 ".

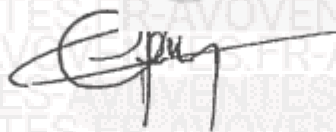
Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Les scrutateurs

Le secrétaire

© AVOVENTES.FR



La Rose du Vent
27, rue du Pré
74360 ABONDANCE
SARL au capital 5 000 €
SIRET 844 165 746 00026

Page 9 sur 9



JD/OM

PARDEVANT Me Bernard FUMEX, notaire à Evian-les-Bains (Haute-Savoie) soussigné,

A COMPARU:

Agent Immobilier, demeurant à Evian-les-Bains, Quai Baron de Blonay " L'Astrée " ;

AGISSANT en qualité de Président du Conseil d'Administration - Directeur Général de la SOCIETE IMMOBILIERE DU DOMAINE DE COUDREE, société anonyme au capital de quatre cent vingt trois mille francs, dont le siège est à Evian-les-Bains, Quai Baron de Blonay, l'Astrée, immatriculée au Registre du Commerce de Thonon-les-Bains sous le n° 56 B 7;

Constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée aux termes d'un acte reçu par Me DUCRET, notaire à Evian-les-Bains, prédécesseur immédiat du notaire soussigné, les 16 décembre 1947 et 28 janvier 1948, puis transformée en société anonyme aux termes d'un acte reçu par ledit Me DUCRET le 20 novembre 1952 contenant l'établissement des statuts et la nomination des administrateurs, et modifiée suivant autre acte reçu par Me DUCRET, notaire soussigné, le 10 avril 1953; le tout publié et déposé conformément à la loi .

nommé à cette fonction suivant délibération du Conseil d'Administration de la Société en date du 20 Novembre 1952;

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en application de la loi les engagements ci-après constatés entrant dans la limite de l'objet social .

LEQUEL es-qualité a expliqué que la SOCIETE IMMOBILIERE DU DOMAINE DE COUDREE est propriétaire d'un immeuble situé à EVIAN-les-BAINS, Quai Paul Léger, qu'elle a l'intention de vendre en co-propriété;

Et il a établi ainsi qu'il suit le règlement de copropriété - état descriptif de division destiné à fixer les droits et charges respectifs des futurs propriétaires et autres ayants droit dudit immeuble .

DESIGNATION DE L'INMEUBLE

L'immeuble objet des présentes figure au cadastre révisé d'EVIAN-les-BAINS à la section AL lieudit "Quai Paul Léger" sous les numéros:

57 pour cinq ares vingt quatre centiares, ci.....: 5a 24c
et 58 pour sept ares vingt cinq centiares, ci....: 7a 25c
soit pour une contenance cadastrale totale de :
douze ares quarante neuf centiares, ci.....: 12a 49c

(ancien cadastre section A n° I246)

Il est confiné:

Au nord par le Quai Paul Léger (Route Nationale
numéro cinq),

Au sud par

A l'est par

Et à l'ouest par le chemin de la Croix de la Mission
(voie communale n° I08),

et comprend un bâtiment d'habitation dénommé " Villa
LES CLARINES " élevé de sous-sol, rez-de-chaussée avec te
rasse et trois étages avec sol et terrain attenant .

Tel au surplus que ledit immeuble existe avec ses
dépendances, sans exception ni réserve et tel en outre
qu'il figure en un plan dressé par géomètre
expert à Evian-les-Bains ; lequel plan a été
annexé après certification et mention .

Etant ici précisé que le mur situé au Sud de
l'immeuble, dans lequel se trouve une porte grillagé
est mitoyen entre ledit immeuble et

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble objet des présentes appartient à la
SOCIETE IMMOBILIERE DU DOMAINE DE COUDREE pour l'avoir
acquis de :

suivant acte reçu par Me DUCRET, notaire sus-nommé,
le 4 Juin 1974 dans lequel les vendeurs ont notamment
déclaré :

Qu'ils étaient mariés sous le régime originaire de la
séparation de biens suisse aux termes de leur contrat de
mariage reçu par Me JEANDIN, notaire à Genève, le 28
février 1924 préalablement à leur union célébrée en mai-
rie de Thonon-les-Bains le 29 février 1924 et actuellemen
soumis au régime de la communauté universelle de biens
établi par l'article 1526 du Code Civil en vertu d'une
convention conjointement dressée par Me HIFF, notaire à
Strasbourg, le 9 juin 1971, homologuée par jugement du
Tribunal de Grande Instance de Strasbourg du 3 Novembre
1971 ;

d
aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre
disposition du bien vendu par suite d'incapacité, de
faillite, règlement judiciaire ou liquidation, de confisc
tion totale ou partielle de leurs biens, d'existence de

droit de préemption ou de toutes autres raisons .

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix partie payée comptant et quittancée à l'acte et le surplus stipulé payable le 10 octobre 1974, au plus tard, sans intérêt; lequel prix a été payé depuis ainsi que le constate un acte de quittance-mainlevée dressé par Me DUCRET, notaire sus-nommé le 17 octobre 1974 .

Une expédition de cet acte d'acquisition a été publiée au bureau des Hypothèques de Thonon-les-Bains le 18 Juin 1974, volume 2017, n° 21 et il a été délivré sur cette formalité un certificat négatif du chef des vendeurs;

Inscription de privilège de vendeur a été prise au bureau des Hypothèques le 18 juin 1974, volume 751, n° II3 ; laquelle inscription a été radiée le 30 octobre 1974 en vertu de l'acte de quittance-mainlevée du 17 octobre 1974, sus-visé .

Du chef de

Ledit immeuble avait été acquis par sus-nommé , de :

aux termes d'un acte reçu par Me DUCRET, notaire sus-nommé, le 5 décembre 1949.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant un prix payé partie comptant et partie à terme .

Audit acte, la venderesse avait notamment déclaré: Qu'elle était veuve en premières noces et non remariée de

une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des Hypothèques de Thonon-les-Bains le 10 janvier 1950 , volume 438, n° 77 , avec inscription d'office du même jour, volume 649, n° 86 ; laquelle inscription a été radiée le 28 février 1950 en vertu d'un acte de quittance mainlevée dressé par Me DUCRET, notaire sus-nommé le 23 février 1950;

Et il a été délivré à l'appui de la formalité du 10 janvier 1950 ci-dessus visée, un certificat négatif général du chef de la venderesse et des précédents propriétaires .

Du chef

I.- Cet immeuble avait été acquis par alors épouse contractuellement séparée de biens de rentier, avec lequel elle demeurait

©AVOVENTES.FR
Rauba Capeu, suivant acte reçu par Me BONNET, notaire à Evian-les-Bains, prédécesseur médiat du notaire soussigné le 8 septembre 1928.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance et dans lequel ©AVOVENTES.FR avait déclaré:

Qu'il était divorcé en premières noces de Mme Louise avec ©AVOVENTES.FR

sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me BORDOSSOULI, notaire à Chatel-Guyon, le 26 Juin 1919 .

Une expédition de l'acte sus-relaté a été transcrite au bureau des Hypothèques de Thonon-les-Bains le 26 octobre 1928, volume I33, n° 87.

Un état délivré sur cette transcription par M. le Conservateur audit bureau n'a révélé l'existence d'aucune inscription ou mention de transcription du chef des vendeurs .

II.- ©AVOVENTES.FR , en son vivant pro-

©AVOVENTES.FR
ment dicté à Me Paul VERTE, notaire à Bruxelles, le 4 septembre 1946, institué pour légataire universelle, Mme EVRARD, venderesse à l'acte visé plus haut, et fait certains legs particuliers ayant uniquement pour objet divers immeubles autres que celui faisant l'objet des présentes, des rentes viagères et des sommes d'argent .

Ce testament a pu recevoir sa pleine et entière exécution, ©AVOVENTES.FR n'ayant laissé aucun héritier à réserve, ascendant ni descendant .

Ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me VERTE, notaire sus-nommé, le 3 mars 1948 .

Les expéditions, délivrées par Me VERTE, notaire sus-nommé, du testament et de l'acte de notoriété sus-visés, sont demeurées annexées à un acte en constatant le dépôt reçu par Me DUCRET, notaire sus-nommé, le 5 mars 1949 .

La transmission après décès de l'immeuble dont s'agit, au profit de ©AVOVENTES.FR est constatée par une attestation notariée délivrée par Me DUCRET, notaire sus-nommé, le 5 mars 1949, transcrite au bureau des Hypothèques de Thonon-les-Bains le 15 mars 1949, volume 424, n° 98 .

-quatrième page-

URBANISME

L'immeuble ci-dessus désigné a fait l'objet d'une note de renseignements d'urbanisme délivrée le 25 août 1975 sous le n° 75-74-II9-01777 par le Ministère de l'Aménagement du Territoire de l'Équipement, du Logement et du Tourisme, Groupe U.O.C., Service des Affaires Foncières qui est demeurée ci-annexée après mention .

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble objet des présentes est divisé en QUINZE LOTS, de la manière suivante :

SOUS-SOL

Lot numéro UN

Une cave située au nord-est, portant le n° I au plan du sous-sol ci-annexé;

Avec les dix-sept/millièmes (17/1000°) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble .

Lot numéro DEUX

Une cave située à l'est, portant le n° 2 audit plan
Avec les dix-sept/millièmes (17/1000°) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble .

Lot numéro TROIS

Une cave située à l'ouest, portant le n° 3 audit plan;

Avec les dix-sept/millièmes (17/1000°) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble .

Lot numéro QUATRE

Une cave située à l'ouest, à la suite de celle ci-dessus, portant le n° 4 audit plan ;

Avec les onze/millièmes (11/1000°) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble .

Lot numéro CINQ

Une cave située au sud-ouest, portant le n° 5 audit plan ;

Avec les huit/millièmes (8/1000°) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble .

Lot numéro SIX

Un garage situé à l'ouest, sous la terrasse, portant le n° 6 au plan ci-annexé;

Avec les quarante-cinq/millièmes (45/1000°) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble .

Lot numéro SEPT

Un garage situé à l'est, sous la terrasse, portant le n° 7 au plan ci-annexé ;

Avec les quarante-cinq/millièmes (45/1000°) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble .

-cinquième page-

REZ-DE-CHAUSSEE

Lot numéro HUIT

Un appartement composé d'entrée, water-closet, cuisine, salle d'eau-water-closet, deux chambres, salle à manger, salle de séjour, portant le n° 8 au plan du rez-de-chaussée ci-annexé;

ainsi que la jouissance exclusive de la terrasse au nord et du terrain à l'est figurant sous périmètre orange au plan dressé par géomètre-expert à Evian-les-Bains, qui est demeure ci-annexé après certification et mention;

Avec les deux cent quarante/millièmes (240/1000°) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble .

PREMIER ETAGE

Lot numéro NEUF

Un appartement composé d'entrée, water-closet, cuisine, salle d'eau-water-closet, trois chambres, salle à manger, salle de séjour, portant le n° 9 au plan du premier étage ci-annexé ;

Avec les deux cent quinze/millièmes (215/1000°) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble

DEUXIEME ETAGE

Lot numéro DIX

Un appartement situé à l'ouest, composé de hall , cuisine, salle d'eau-water-closet, salle à manger, salle de séjour et une chambre, portant le n° 10 au plan du deuxième étage ci-annexé;

Avec les cent quarante/millièmes (140/1000°) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble .

Lot numéro ONZE

Un appartement situé à l'est, composé de hall, dégagement, salle d'eau-water-closet, salle de séjour avec coin cuisine, une chambre, portant le numéro 11 au plan du deuxième étage ci-annexé;

Avec les quatre vingts/millièmes (80/1000°) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble .

TROISIEME ETAGE

Lot numéro DOUZE

Un appartement composé d'entrée, salle d'eau-water-closet, salle de séjour avec coin cuisine, portant le n° 12 au plan du troisième étage ci-annexé;

Avec les cent cinquante/millièmes (150/1000°) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble .

EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Lot numéro CENT UN

Un emplacement de stationnement pour voiture, portant le n° 101 au plan dressé par M. CANEL, géomètre-expert,

qui est demeuré ci-annexé après certification et mention
Avec les cinq/millièmes (5/1000°) de la propriété
du sol et des parties communes de l'immeuble .

Lot numéro CENT DEUX

Un emplacement de stationnement pour voiture, portant
le n° 102 au plan sus-visé ;

Avec les cinq/millièmes (5/1000°) de la propriété
du sol et des parties communes de l'immeuble .

Lot numéro CENT TROIS

Un emplacement de stationnement pour voiture, portant
le n° 103 au plan sus-visé ;

Avec les cinq/millièmes (5/1000°) de la propriété
sol et des parties communes de l'immeuble .

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le
tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article
71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par
décret n° 59-90 du 7 janvier 1959 .

N° du Lot	Bâti-ment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part part. com.
1	Unique	Unique	Sous-sol	Cave	17/1000°
2			Sous-sol	Cave	17/1000°
3			Sous-sol	Cave	17/1000°
4			x Sous-sol	Cave	x 11/1000°
5			Sous-sol	Cave	8/1000°
6			Sous-sol	Garage	45/1000°
7			Sous-sol	Garage	45/1000°
8			Rez-de-Ch.	Appartement	240/1000°
9			1° Etage	Appartement	215/1000°
10			2° Etage	Appartement	140/1000°
11			x 2° Etage	Appartement	80/1000°
12			3° Etage	Appartement	150/1000°
101				Emplacement	5/1000°
102				Emplacement	5/1000°
103				Emplacement	5/1000°

*l'ajout
a/bede*

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

Le présent règlement a été dressé conformément aux
dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 mo-
difiée par la loi n° 66-1066 du 28 décembre 1966 et du dé-
cret n° 67-223 du 17 mars 1967, dans le but :

- De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des co-proprétaires et les parties pri-
tives affectées à l'usage exclusif de chaque proprié-
taire
- De fixer les droits et obligations des co-propri-
étaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur

les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes ;

- D'Organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque co-proprétaire au paiement des charges;

- Et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu;

Ce règlement de co-propriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et , en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du livre II du Code Civil , pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer .

CHAPITRE I

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

Article un - Parties communes .- Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un co-proprétaire déterminé . Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun des propriétaires .

Elles comprendront toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un appartement et de ses dépendances, d'un local et notamment :

La totalité du sol du bâtiment, de la cour, de l'emplacement de stationnement pour voitures de visiteurs et des espaces verts, le tout figurant au plan dressé par qui est demeuré ci-annexé; les fondations, les gros murs des façades, des pignons et des mitoyennetés, les murs de refend, l'ossature en maçonnerie ou en béton armé, ainsi que les cloisons séparant entre eux les appartements; les coffres, gaines et têtes de cheminées; les tuyaux de ventilation des water-closets; les ornements des façades (non compris les garde corps, balustrades, barres d'appui des balcons, balconnets, et terrasse, les jalousies, persiennes, volets, rideaux de fer ou stores et leurs accessoires qui sont propriété privée);

Les poutres et solives des planchers et le hourdis et plus généralement le gros oeuvre des planchers et voutes;

La toiture et la charpente, à l'exception des parties vitrées : châssis, tabatières ou lucarnes disposés directement sur les parties de l'immeuble affectées exclusivement à l'un des attributaires dont l'entretien restera à la charge de ces derniers;

Les vestibules d'entrée, les escaliers, leur cage, les paliers et leurs balcons;

L'escalier, la descente, les couloirs et dégagements des sous-sol, caves et garage; la chaufferie, la buanderie au sous-sol, la chaudière et la cuve à mazout;

L'emplacement des compteurs et des branchements d'égout;

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;

Les tuyaux du tout à l'égout, les drains et les branchements d'égout;

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de distribution d'eau chaude et froide (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci);

Tous accessoires des parties communes (installation d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, mais non les paillasons des portes palières, ceux-ci étant personnels à chaque occupant), etc...

Cette énumération est purement énonciative et non limitative .

Article deux - Parties privatives .- Les parties privatives d'un local ou appartement sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire . Elles comportent, dans les lieux constituant ce local ou cet appartement :

Les sols, parquets ou carrelages avec, éventuellement les lambourrages, mais non les solivages, qui sont choses communes ;

Les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes . Toute cloison qui sépare deux appartements est mitoyenne .

Les plafonds en plâtre et leurs lattis, les corniches, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc..)

Les menuiseries intérieures, y compris les portes palières;

Les menuiseries extérieures, y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants;

Les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, les balconnets, les terrasses, les grilles,

les abat-jour, jalousies, persiennes, volets, rideaux de fer ou stores et leurs accessoires ;

Les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, etc..;

Les compteurs divisionnaires sauf s'ils sont propriété des compagnies concessionnaires ;

L'installation électrique de chaque appartement depuis le secteur ;

Les sonneries et installations téléphoniques ;

Les installations de chauffage (radiateurs), les conduits , les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque appartement ;

Les vitrages, glaces, miroirs ;

Les Châssis à tabatière;

La peinture des choses privées ;

Les paliers, tentures et décors;

Et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative .

Conditions Particulières

L'acquéreur du lot numéro HUIT (appartement du rez-de-chaussée avec terrasse et terrain à l'est) sera autorisé à utiliser comme emplacement de stationnement une partie du terrain situé à l'est de son appartement, tel que cet emplacement figure au plan de M. CANEL ci-annexé.

CHAPITRE II

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

Article trois - Utilisation des parties privatives .

Les locaux composant le bâtiment pourront être utilisés indifféremment, soit pour l'habitation, soit pour l'exercice de professions libérales, soit à usage de bureau. La location - en nu ou en meublé - à des personnes différentes, des pièces composant un même local ou de certaines d'entre elles, est interdite, mais les locations en meublé d'un appartement entier sont autorisées. La généralité des locaux compris dans le bâtiment ne pourra être utilisée ni pour y effectuer des actes de production industrielle ni pour y exercer un commerce quelconque .

Les garages ne pourront servir qu'au remisage. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations . Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou de matières inflammables supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur; il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des réglages, du départ et de la rentrée des voitures .

Article quatre - Chaque propriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit :

librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres co-proprétaires ni à la destination de l'immeuble .

Article cinq .- Les co-proprétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble n soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard ;

Aucun des co-proprétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les parties communes, soit les vestibules, paliers, escaliers, cour, espaces verts ni laisse séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble

Le vestibule d'entrée ne pourra en aucun cas servir de garages d'engins à deux roues avec ou sans moteur ou de voiture d'enfants.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, etc.... devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante .

D'une manière générale, les co-proprétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever l'immeuble.

Chaque propriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui .

Les co-proprétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de terrasse ou balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien . Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc.... provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués . Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires .

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais .

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité .

Article six - Harmonie de l'immeuble.- Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'

ensemble de l'immeuble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une "partie privée", sans le consentement de l'assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité par les copropriétaires.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque propriétaire devront être d'un modèle unique indiqué par le Syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons; les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous-étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble au dessus du rez-de-chaussée, aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque de caractère commercial.

Une antenne de télévision sera installée sur le toit; le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes particulières extérieures ne sera pas autorisée.

Article sept - Réparations de l'immeuble - Accès de ouvriers .- Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux "parties communes", quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, donner accès aux architectes entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne connue du syndic; le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence en cas d'urgence.

Article huit - Modifications .- Chaque propriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement; mais en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à sa charge; il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaiblissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Article neuf - Responsabilité .- Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires

des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il serait légalement responsable.

CHAPITRE III

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Les co-propriétaires sont constitués en un syndicat dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confié à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Article dix - Syndic .- Le syndic est nommé par l'assemblée générale des co-propriétaires pour une durée de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires .

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions .

E

est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic définitif .

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi du 10 juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18, et le décret du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39 .

Article onze - Conseil Syndical .- L'assemblée des copropriétaires pourra, à tout moment, constituer un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil. Ces décisions devront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix .

Article douze - Assemblées générales .- La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale . Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles . Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires .

Cette assemblée se tient , sur convocation du syndic chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an . En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical .

Convocations. - Les convocations sont adressées par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Représentation .- Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire; celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi du 10 juillet 1965 sus-visée.

Tenue des assemblées .- Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président et, le cas échéant, son bureau.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote, et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

Quorum - Majorité .- Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 sus-visé.

Vote particuliers .- Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien

d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses .

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses .

CHAPITRE IV

CHARGES

Article treize.- Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de co-propriété;

De même, les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement du service collectif du chauffage central, seront réparties dans les mêmes proportions .

Article quatorze.- Tant que les copropriétaires n'auront pas fait installer de compteurs particuliers, le coût de la consommation d'eau sera répartie entre eux au prorata de leurs tantièmes de co-propriété .

Article quinze - Règlement des charges .-

I.- Un budget provisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année .

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au Syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale .

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret du 17 mars 1967 sus-visé .

II.- Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an , dans les six mois suivant l'année écoulée .

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte .

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation . Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic la provision nécessaire .

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte .

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre

du jour de l'assemblée :

a) Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;

b) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a) ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

III.- Dans le cas où un lot viendrait à appartenir à plusieurs co-propriétaires ou à des nu-propriétaires et usufruitiers ou propriétaires et titulaires de droits d'usage et d'habitation, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat.

IV.- Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au co-propriétaire défaillant.

D'autre part, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

V.- Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement.

VI.- Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un co-propriétaire resteront à la charge du débiteur.

CHAPITRE V

MUTATIONS - DOMICILE

Article seize - Mutations .- En cas de mutation entrants à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 sus-visée.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 sus-visé.

Article dix-sept - Domicile .- Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque co-propriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement, conformément à l'article 4 du décret du 17 Mars sus-visé.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS FINALES

Article dix-huit - Publicité Foncière .- Le présent

-seizième page-

règlement de co-propriété et état descriptif de division sera publié au bureau des Hypothèques de Thonon-les-Bains conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière .

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement .

Article dix-neuf - Mention .- Mention des présentes est consentie partout où besoin sera .

DONT ACTE rédigé

sur dix-sept pages ,

Fait et passé à Evian-les-Bains,

En l'Etude du notaire soussigné,

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE SEIZE,

Le vingt-trois avril,

Et, après que lecture leur en ait été donnée, les parties ont signé le présent acte avec le notaire .

Suivent les signatures.