

ORDRE DU JOUR

- 01 Election du président de séance
- 02 Election des scrutateurs
- 03 Election du secrétaire de séance
- 04 Compte-rendu d'exécution de la mission du conseil syndical
- 05 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021
- 06 Quitus au syndic
- 07 Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice en cours du 01/01/2022 au 31/12/2022
- 08 Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023
- 09 Election d'un membre au conseil syndical : candidature de M. KENDRICK Tony
- 10 Election d'un membre au conseil syndical : candidature libre
- 11 Désignation du vérificateur des comptes
- 12 Fonds de travaux obligatoire "ALUR" - Taux de cotisation annuel à définir
- 13 Délégation de pouvoir au conseil syndical et fixation du montant alloué
- 14 Information sur l'état des dossiers d'impayés et procédures
- 15 Travaux de rénovation des parties communes intérieures (niveau 0 de l'ensemble des bâtiments)
- 16 LOT MOQUETTE : Proposition de l'entreprise ROYER (option lame PVC)
- 17 LOT MOQUETTE : Proposition de l'entreprise ROYER (option Flottex)
- 18 LOT PEINTURE : Proposition de l'entreprise DUCHOSAL
- 19 LOT PEINTURE : remise à niveau signalétique des parties communes des niveaux 0
- 20 LOT BOITES AUX LETTRES : Proposition de l'entreprise BSM
- 21 LOT BOITES AUX LETTRES : Proposition de l'entreprise HOME RENOV
- 22 LOT BOITES AUX LETTRES : Proposition de l'entreprise CHENAL
- 23 Installation d'une porte coulissante électrique au RDC de la cage d'escalier du bâtiment C
- 24 Proposition de l'entreprise GROLLA
- 25 Proposition de l'entreprise 3D DOC
- 26 Souscription d'un contrat de maintenance pour la porte coulissante électrique au RDC de la cage d'escalier du bâtiment C
- 27 Proposition de l'entreprise GROLLA
- 28 Proposition de l'entreprise 3D DOC
- 29 Travaux de réfection des enrobés du parking amont, y compris barrières et signalisation au sol PMR
- 30 Proposition de l'entreprise COLAS

31 Proposition de l'entreprise SERTPR

32 Travaux résultants de l'audit électrique des armoires électriques et du système de chauffage

33 Travaux résultants du rapport annuel d'exploitation de la piscine par l'entreprise IDEX

34 Ratification du contrat d'électricité ENERGEM

35 Autorisation de travaux à donner à Mr Yves PODEUR pour la pose d'une fenêtre de toit

36 Autorisation de travaux à donner à Mr Kevin BARBOSA DE ARAUJO pour la pose d'une fenêtre de toit

37 Encadrement des dates de réalisation des travaux

38 Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie

39 Demande de M. MANK - Obligation de notification des données de chauffage de base

40 Information sur l'étude de rénovation des toitures

41 Information sur l'étude de rénovation des plages de la piscine

42 Information sur la rénovation des boiseries des façades du côté piscine

43 Questions diverses

PROJET DE RESOLUTIONS

01 Election du président de séance

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

02 Election des scrutateurs

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur

03 Election du secrétaire de séance

Condition de majorité de l'article 24

Préambule : Sauf décision contraire de l'Assemblée Générale, le syndic assure, de droit, le secrétariat de la séance.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance Nom de la Société.

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

Condition de majorité de l'article sans vote

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

05 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

Condition de majorité de l'article 24

Notification des documents comptables de l'exercice clos ayant été faite à chaque copropriétaire avec la convocation, l'assemblée générale, après avoir délibéré, approuve, sans réserve, la comptabilité de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, dont les comptes de charges courantes pour un montant de 325 698,85 € et les comptes des opérations de travaux clôturés pour un montant de 93 799,98 €

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.

06 Quitus au syndic

Condition de majorité de l'article 24

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne son quitus sans réserve pour l'ensemble de sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2021.

Avis du conseil syndical : Après le contrôle des comptes et la vérification de la bonne gestion comptable, la majorité du conseil syndical est favorable à donner le quitus au syndic.

07 Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice en cours du 01/01/2022 au 31/12/2022

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale décide d'ajuster le budget prévisionnel de l'exercice en cours du 01/01/2022 au 31/12/2022, voté lors de l'assemblée générale ordinaire précédente :

Le budget est donc porté à un montant global de 379 470,00 € (au lieu de 367 665,00€).

Avis du conseil syndical : Le Conseil syndical approuve le montant de 379 470,00 €.

08 Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, valide le budget pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, à la somme de 379 470,00 € TTC.

Rappel : les appels de fonds des provisions égales au quart du budget voté 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) sauf dispositions contraires.

Avis du conseil syndical : Le Conseil syndical approuve le montant de 379 470,00 €.

09 Election d'un membre au conseil syndical : candidature de M. KENDRICK Tony

Condition de majorité de l'article 25

Préambule : Le conseil syndical en cours de mandat a été élu lors de l'assemblée générale du 27 novembre 2020. M. DE HARO s'étant porté démissionnaire courant 2021, un poste est vacant.

Se porte candidat(e) M. KENDRICK Tony

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical, M. KENDRICK Tony.

10 Election d'un membre au conseil syndical : candidature libre

Condition de majorité de l'article 24

Se porte candidat(e) :

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical,

11 Désignation du vérificateur des comptes

Condition de majorité de l'article 24

Les vérificateurs actuels dont Mesdames JANKOVIC et LEFEBVRE

L'assemblée générale mandate, pour une durée de UN an, Madame JANKOVIC pour vérifier les comptes qui seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Avis du conseil syndical : La désignation d'un vérificateur a pour intérêt de désigner la personne à qui sera remis l'ensemble des factures pour leur pointage, mais le travail de vérification est un travail collégial au sein du Conseil.

12 Fonds de travaux obligatoire "ALUR" - Taux de cotisation annuel à définir

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale après avoir pris acte que :

- les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1er Janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents.
- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel.
- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires
- ce fonds de travaux obligatoire est rattaché aux lots et définitivement acquis au syndicat des copropriétaires. Il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la cession de son lot.
- le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieure à 5% du budget prévisionnel.
- elle peut décider d'un pourcentage supérieur.

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide de fixer le montant du fonds de travaux au pourcentage de 5 % du budget prévisionnel annuel, et le syndicat est autorisé à ouvrir le compte séparé rémunéré auprès de la Banque Populaire des Alpes dès le premier appel de fonds.

Ce taux restera en vigueur et s'appliquera à chaque budget successif jusqu'à nouvelle décision d'assemblée générale le modifiant.

Avis du conseil syndical : Depuis sa création, le taux de cotisation annuel a toujours été fixé à 5% (seuil réglementaire).

Par anticipation sur les travaux à réaliser les années suivantes le Conseil souhaite maintenir ce taux.

13 Délégation de pouvoir au conseil syndical et fixation du montant alloué

Condition de majorité de l'article 24

L'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété a créé une nouvelle délégation de pouvoirs spécifique au conseil syndical.

Le nouvel article 21-1, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965 prévoit ainsi que :

" Sans préjudice des dispositions du a de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui

déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. "

L'assemblée générale prend acte de cette nouvelle disposition :

- décide d'approuver la délégation de pouvoir au conseil syndical pour prendre des décisions de travaux
- fixe le montant des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs à 20 000,00 €,
- précise que ce montant sera appelé en cas de nécessité, selon les modalités de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Avis du conseil syndical : Le Conseil syndical souhaite maintenir cette réserve de 20 000,00€.

14 Information sur l'état des dossiers d'impayés et procédures

Condition de majorité de l'article sans vote

- Dossiers contentieux impayés :

- * AIT LARBI : acte de commandement de payer valant saisie en cours de réalisation
- * CHLEBEK : succession en cours chez le notaire (montant de la dette au 17/03/2022 = 6 151,30 €)
- * BAILLY : avait démarré un échéancier mais a stoppé les règlements (montant de la dette au 17/03/2022 = 3 518,88 €)
- * FAULKNER : dette soldée à la vente de l'appartement
- * BELLELLE : acte de commandement de payer valant saisie en cours de réalisation
- * BELZANE : par jugement du 23 mai 2019, M. BELZANE a été condamné à verser au syndicat la somme de 4 119.90 € au titre des charges impayées au 1er juillet 2018, celle de 300 € à titre de Dommages et intérêts, celle de 800 € au titre de l'Article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens d'instance. M. BELZANE a interjeté appel de cette décision.

L'arrêt du 29 avril 2021 confirme le jugement.

- En annexe, le tableau récapitulatif relatif aux procédures engagées par M.BELZANE et à son encontre, établi par la SCP LOUCHET-CAPDEVILLE, avocats à Albertville.

Avis du conseil syndical : Le Conseil Syndical soutiendra le recours aux procédures judiciaires dans le cas d'engagements non respectés.

15 Travaux de rénovation des parties communes intérieures (niveau 0 de l'ensemble des bâtiments)

Condition de majorité de l'article 24

Préambule : A la demande du conseil syndical, des devis ont été sollicités pour la rénovation des parties communes intérieures du niveau 0 de l'ensemble des bâtiments (mur, plafonds, portes communes, revêtements de sol).

Avis du conseil syndical : Le Conseil Syndical préfère conserver un matériau lisse pour ses facilités d'entretien (lames PVC). Les zones en pierre seront conservées.

Il apparaît judicieux de remplacer les boîtes aux lettres simultanément avec ces travaux.

Des remises en état des portes coupe-feu auront aussi lieu progressivement.

LOT MOQUETTE

Devis de la société ROYER : 16 558,83 € TTC - Option lames PVC

Devis de la société ROYER : 17 192,05 € TTC - Option FLOTTEX

LOT PEINTURE

Devis de la société DUCHOSAL : 39 300,90 € TTC

+ Remise à niveau de la signalétique des parties communes des niveaux 0 : budget 1 500,00 € TTC

LOT BOITES AUX LETTRES

Devis de la société BSM : 35 910,28 € TTC (remise commerciale de 12,5% si commande globale en 2022)

Devis de la société HOME RENOV : 31 216,46 € TTC

Devis de la société CHENAL : 30 964,89 € TTC

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 rénovation des parties communes intérieures du niveau 0 de l'ensemble des bâtiments (mur, plafonds, portes communes, revêtements de sol),

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 approuve les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux à 3% hors taxe, du montant hors taxe des travaux.

L'assemblée générale :

- décide le début des travaux à la date suivante : printemps 2023,
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des millièmes GENERAUX,
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :
50 % le 01/07/2022,
50 % le 01/10/2022,
- autorise le syndic à passer commande.

16 LOT MOQUETTE : Proposition de l'entreprise ROYER (option lame PVC)

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise ROYER (option lame PVC) pour un montant de 16 558,83 € TTC.

17 LOT MOQUETTE : Proposition de l'entreprise ROYER (option Flottex)

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise ROYER (option Flottex) pour un montant de 17 192,05 € TTC.

18 LOT PEINTURE : Proposition de l'entreprise DUCHOSAL

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise DUCHOSAL pour un montant de 39 300,90 € TTC.

19 LOT PEINTURE : remise à niveau signalétique des parties communes des niveaux 0

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale vote un budget de 1 500,00 € afin de procéder à la remise à niveau signalétique des parties communes des niveaux 0.

20 LOT BOITES AUX LETTRES : Proposition de l'entreprise BSM

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise BSM pour un montant de 35 910,28 € TTC, et prend acte de la remise commerciale de 12,5% si une commande globale est effectuée en 2022.

21 LOT BOITES AUX LETTRES : Proposition de l'entreprise HOME RENOV

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise HOME RENOV pour un montant de 31 216,46 € TTC.

22 LOT BOITES AUX LETTRES : Proposition de l'entreprise CHENAL

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise CHENAL pour un montant de 30 964,89 € TTC.

23 Installation d'une porte coulissante électrique au RDC de la cage d'escalier du bâtiment C

Condition de majorité de l'article 25

Préambule : A la demande du conseil syndical, la mise à jour des devis GROLLA et 3D DOC ont été sollicités pour l'installation d'une porte coulissante électrique au rez-de-chaussée de la cage d'escalier du bâtiment C.

Avis du conseil syndical : Le remplacement de la porte d'accès à la cage d'escalier du bâtiment C par une porte automatique comme celle installée au bâtiment B avait été proposé en AG 2021, et soumis au seul vote des propriétaires du bâtiment C. Cette résolution, alors soumise à condition de majorité selon Art 25, n'a pas été

adoptée. Compte tenu du très mauvais état de la porte existante, de l'emprunt de ce passage par des résidents n'occupant pas le bâtiment C et aussi pour tenir compte de la participation de propriétaires de bâtiment C aux frais de réfection des couloirs d'autres bâtiments, le Conseil Syndical préconise la réinscription de cette résolution en la soumettant cette fois au vote et au financement par l'ensemble des propriétaires.

Le Conseil Syndical préconise de continuer avec l'entreprise qui a déjà installé la porte automatique du bâtiment B et en effectue la maintenance (Grolla).

Devis de la société GROLLA : 5 920,07€ TTC

Devis de la société 3D DOC : non réceptionné au jour d'envoi de la convocation, celui-ci sera transmis par courriel.

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 l'installation d'une porte coulissante électrique au rez-de-chaussée de la cage d'escalier du bâtiment C,

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 approuve les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux à 3% hors taxe, du montant hors taxe des travaux.

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 des millièmes GENERAUX,
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit : 100 % le 01/07/2022,
- autorise le syndic à passer commande.

24 Proposition de l'entreprise GROLLA

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise GROLLA pour un montant de 5 920,07 € TTC.

25 Proposition de l'entreprise 3D DOC

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise 3D DOC pour un montant de € TTC.

26 Souscription d'un contrat de maintenance pour la porte coulissante électrique au RDC de la cage d'escalier du bâtiment C

Condition de majorité de l'article 24

Préambule : A la suite de l'installation de la porte coulissante électrique au rez-de-chaussée de la cage d'escalier du bâtiment C, il sera nécessaire de souscrire un contrat de maintenance.

L'assemblée générale, après avoir entendu les avis du conseil syndical et du syndic, et après avoir délibéré:

- décide de souscrire un contrat pour la maintenance de la porte coulissante électrique au RDC de la cage d'escalier du bâtiment C,
- prend acte que la dépense afférente sera ajoutée au budget prévisionnel annuel.

27 Proposition de l'entreprise GROLLA

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des propositions de contrats et délibéré, décide de retenir la proposition de l'entreprise GROLLA pour un montant annuel de 370,80€ TTC.

28 Proposition de l'entreprise 3D DOC

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des propositions de contrats et délibéré, décide de retenir la proposition de l'entreprise 3D DOC pour un montant annuel de € TTC.

29 Travaux de réfection des enrobés du parking amont, y compris barrières et signalisation au sol PMR

Condition de majorité de l'article 24

Préambule : A la demande du conseil syndical, la mise à jour des devis COLAS et SERTPR ont été sollicités pour la réfection des enrobés du parking amont, y compris barrières et signalisation au sol PMR.

Devis de la société COLAS : 33 433,95 € TTC (TVA 10%)

Devis de la société SERTPR : non réceptionné au jour d'envoi de la convocation, celui-ci sera transmis par courriel

Avis du conseil syndical : Le Conseil Syndical est favorable et demande l'imputation de cette dépense sur la réserve Alur.

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 des enrobés du parking amont, y compris barrières et signalisation au sol PMR

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 approuve les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux à 3% hors taxe, du montant hors taxe des travaux.

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 des millièmes GENERAUX,

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

01/07/2022, à partir du compte 105 fonds travaux Loi Alur,

- autorise le syndic à passer commande.

30 Proposition de l'entreprise COLAS

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise COLAS pour un montant de 33 433,95 € TTC.

31 Proposition de l'entreprise SERTPR

Condition de majorité de l'article 24

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

32 Travaux résultants de l'audit électrique des armoires électriques et du système de chauffage

Condition de majorité de l'article 24

Préambule : Conformément à la décision prise lors de la résolution n°... de l'assemblée générale du 27 novembre 2020, l'audit électrique des armoires électriques et du système de chauffage a été réalisé par ORKADIS, et est joint à la présente convocation. Celui-ci met en exergue un certain nombre de points à traiter dont vous trouverez le détail en page 31 de ce rapport.

Les travaux de réparation des câbles chauffants défectueux ayant été réalisés, ci-joint le devis de l'entreprise IDEX visant à fiabiliser et sécuriser les armoires électriques dédiées.

Avis du conseil syndical : favorable.

Devis de la société IDEX : 3 856,85 € TTC

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 résultants de l'audit électrique des armoires électriques et du système de chauffage,

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 approuve les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux à 3% hors taxe, du montant hors taxe des travaux.

L'assemblée générale :

- décide le début des travaux à la date suivante : printemps 2022,
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des millièmes CHAUFFAGE,
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :
100 % le 01/07/2022,
- autorise le syndic à passer commande.

33 Travaux résultants du rapport annuel d'exploitation de la piscine par l'entreprise IDEX

Condition de majorité de l'article 24

Préambule : Faisant suite au rapport d'exploitation de la piscine par IDEX pour l'année 2021, joint à la présente convocation, l'entreprise préconise un certain nombre de travaux, dont vous trouverez ci-dessous les plus urgents :

- remplacement d'un filtre à diatomées,
- remplacement du joint de la vanne 6 voies de la patageoire, ou remplacement de la vanne complète si le joint n'est plus commercialisé.

Avis du conseil syndical : favorable.

Devis de la société IDEX :

- 2 886,04 € TTC pour le remplacement d'un filtre à diatomées
- € TTC pour le remplacement du joint de la vanne 6 voies de la patageoire, ou remplacement de la vanne complète si le joint n'est plus commercialisé.

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 résultants du rapport annuel d'exploitation de la piscine par l'entreprise IDEX, à savoir:
 - remplacement d'un filtre à diatomées,
 - remplacement du joint de la vanne 6 voies de la patageoire, ou remplacement de la vanne complète si le joint n'est plus commercialisé.

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 approuve les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux à 3% hors taxe, du montant hors taxe des travaux.

L'assemblée générale :

- décide le début des travaux à la date suivante : printemps 2022,
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base des millièmes GENERAUX,
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :
100 % le 01/07/2022,
- autorise le syndic à passer commande.

34 Ratification du contrat d'électricité ENERGEM

Condition de majorité de l'article 24

Préambule : Le contrat d'électricité étant arrivé à échéance le 31/12/2021, il a été nécessaire de procéder à la souscription d'un nouveau contrat. Après consultations de différents fournisseurs par un courtier en énergie, il s'est avéré que la proposition tarifaire ENERGEM était la mieux disante.

L'assemblée générale, après avoir entendu les avis du conseil syndical et du syndic, et après avoir délibéré:

- ratifie le contrat d'électricité ENERGEM validé par le conseil syndical, avec prise d'effet le 01/01/2022, pour une durée de 36 mois.

35 Autorisation de travaux à donner à Mr Yves PODEUR pour la pose d'une fenêtre de toit

Condition de majorité de l'article 25

Préambule : M. Yves PODEUR, propriétaire des lot 2640 soumet à l'attention de l'Assemblée générale une demande d'autorisation de pose d'une fenêtre de toit de type VELUX.

Voir courrier joint.

Avis du conseil syndical : favorable.

L'assemblée générale, après avoir entendu l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide d'autoriser M Yves PODEUR, copropriétaires au jour de l'Assemblée Générale du lot n° 2640, appartement D264, à effectuer des travaux à ses frais exclusifs, sous les réserves cumulatives suivantes :

- fournir les plans avant / après,
- faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à leurs frais, sous contrôle et par des professionnels habilités (justificatifs à fournir au syndic)
- souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des Copropriétaires et à l'ouvrage (justificatif à fournir au syndic)
- se conformer aux dispositions du règlement de copropriété.

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

36 Autorisation de travaux à donner à Mr Kevin BARBOSA DE ARAUJO pour la pose d'une fenêtre de toit

Condition de majorité de l'article 25

Préambule : M. Kevin BARBOSA DE ARAUJO, propriétaire du lot n°400 soumet à l'attention de l'Assemblée générale une demande d'autorisation de pose d'une fenêtre de toit de type VELUX.

Voir courrier joint.

Avis du conseil syndical : favorable.

L'assemblée générale, après avoir entendu l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide d'autoriser M Kevin BARBOSA DE ARAUJO, copropriétaires au jour de l'Assemblée Générale du lot n° 400, appartement A40, à effectuer des travaux à ses frais exclusifs, sous les réserves cumulatives suivantes :

- fournir les plans avant / après,
- faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à leurs frais, sous contrôle et par des professionnels habilités (justificatifs à fournir au syndic)
- souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des Copropriétaires et à l'ouvrage (justificatif à fournir au syndic)
- se conformer aux dispositions du règlement de copropriété.

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

37 Encadrement des dates de réalisation des travaux

Condition de majorité de l'article 24

Préambule : Lors de la résolution n°42 de l'assemblée générale du 27 novembre 2020, il avait été décidé des dates d'interdiction de chantier à l'intérieur de la copropriété suivantes, et ce afin d'éviter toute nuisance pendant les vacances scolaires d'été ou d'hiver :

"du 1er juillet au 15 septembre et du 20 novembre au 1er mai inclus"

A la demande du conseil syndical, il est proposé de modifier ces dates.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de limiter la période pendant laquelle les chantiers sont autorisés à l'intérieur de la copropriété, aux périodes situées en dehors des saisons d'été et d'hiver.

Les chantiers seront désormais INTERDITS du 15 juin au 15 septembre et du 10 décembre au 1er mai inclus.

38 Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale des copropriétaires autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier, à l'exception des parties privatives.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, à un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Avis du conseil syndical : favorable.

39 Demande de M. MANK - Obligation de notification des données de chauffage de base

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale décide que les données relatives au chauffage de base en consommation et coût unitaire du KW/h, transmis par le compteur tel que désigné par le règlement de copropriété-état descriptif de division seront obligatoirement notifiées dans les convocations aux assemblées, à compter de la prochaine assemblée, en détaillant les deux périodes de chauffe, celle débutant le premier janvier et celle s'achevant le 31 décembre de l'année concernée, et ce pour la validité des comptes du syndicat.

Avis du conseil syndical : La répartition des charges d'électricité fait partie des points audités lors du contrôle des comptes et rapportée au sein du rapport détaillé qui en résulte. Des sous compteurs sont installés pour fournir cette information.

40 Information sur l'étude de rénovation des toitures

Condition de majorité de l'article sans vote

La société DPS, à qui a aussi été confiée l'étude de la rénovation des toitures avait gelé ce projet suite à la mise sous administration judiciaire. Du fait de son caractère peu urgent, ce projet a, pour l'instant, été mis de côté et nous ne sommes pas en mesure de le présenter en AG.

Toutefois, le conseil syndical ayant demandé au syndic d'aller au bout de l'étude, la société DPS doit se rendre sur site le 29/03/2021 afin de rassembler les éléments lui permettant d'établir le cahier des charges.

Ces travaux auraient lieu à l'horizon 2026 ou plus.

41 Information sur l'étude de rénovation des plages de la piscine

Condition de majorité de l'article sans vote

La société DPS, à qui a été confiée l'étude de la rénovation des plages de piscine, a remis un avant projet proposant plusieurs solutions de revêtements ;

- En dalles de pierre naturelle
- En dalles de pierres reconstituées
- En béton désactivé

et une estimation des coûts de ces différentes solutions qui s'échelonnent aujourd'hui entre 110 000,00 et 160 000,00€.

Le Conseil Syndical souhaite prendre le temps d'examiner tous les aspects de ces solutions (maintenance, vieillissement, programme de mise en œuvre avant de faire ses recommandations, une première consultation des propriétaires et ensuite proposer le projet en AG. Il est aussi envisagé de regrouper ce projet avec d'autres travaux pour la piscine (rénovation des toilettes, remplacement du liner,..)

Ces travaux auraient lieu à l'horizon 2024 ou plus.

42 Information sur la rénovation des boiseries des façades du côté piscine

Condition de majorité de l'article sans vote

La rénovation des boiseries des façades situées du côté piscine sera terminée cette année.

Nous devons constater la dégradation du bois des bardages qui ne permet pas de garantir la tenue dans le temps des lasures et tout particulièrement pour les façades les plus exposées au soleil. Il apparaît nécessaire d'envisager dès maintenant le remplacement des ces bardages et de ne pas continuer le cycle de rénovation pour les parties les moins exposées et moins endommagées. Du fait de l'intervention sur des parois isolées, il nous est recommandé de passer par une étude préalable auprès d'un maître d'œuvre.

Ce projet d'un coût important devra nécessairement être étalé sur plusieurs années et nécessitera une étude préalable. "

Ces travaux auraient lieu à l'horizon 2025 ou plus."

43 Questions diverses

Condition de majorité de l'article sans vote

L'assemblée générale ordinaire chargée d'approuver les comptes de l'exercice prochain aura lieu semaine
à