



Lettre recommandée avec A.R.

Le lundi 11 mars 2024

CONVOCATION

Nous vous prions de bien vouloir participer à l'Assemblée Générale ORDINAIRE de copropriété de l'immeuble sis :

**LES GLIERES
110 RUE DE PINON
73700 BOURG SAINT MAURICE**

qui se déroulera :

**vendredi 12 avril 2024 à 14h00
LE BC7
QUARTIER DES ALPINS
73 700 BOURG ST MAURICE**

Cette Assemblée Générale Ordinaire sera appelée à délibérer sur les questions inscrites à l'Ordre du jour ci-joint.

Article 22 de la loi du 10 Juillet 1965

Au cas où vous ne pourriez pas assister à cette Assemblée et pour permettre à la majorité nécessaire d'être atteinte, nous vous rappelons que :

« Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire que ce soit ou non un membre du syndicat »

Tout mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations par vote

Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandats, n'excède pas 10% des voix du Syndicat.

Le Syndic ou ses préposés ne peuvent recevoir de délégations.

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

Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

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.

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

Art.26-1 : Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

Comptant sur votre présence, nous vous prions de croire, , en l'assurance de nos sentiments dévoués.

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 du 01/01/2023 au 31/12/2023
- 06 Quitus au syndic
- 07 Désignation du syndic CIS IMMOBILIER pour la période du 01/10/2024 au 30/06/2027
- 08 Désignation du syndic NEXITY LAMY pour la période du 13/04/2024 au 12/04/2027
- 09 Désignation du vérificateur des comptes
- 10 Modification du budget prévisionnel de l'exercice en cours du 01.01.2024 au 31.12.24
- 11 Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice du 01.01.2025 au 31.12.25
- 12 Décision relative aux intérêts produits par les deux livrets du syndicat des copropriétaires
- 13 Délégation de pouvoir au conseil syndical et fixation du montant alloué
- 14 Information sur l'état des dossiers d'impayés et les procédures
- 15 Présentation de la Commune de Bourg St Maurice de l'aménagement du quartier des ALPINS
- 16 Travaux piscine : Remplacement du liner de la pataugeoire
- 17 Mandat au conseil syndical : remplacement du liner de la pataugeoire
- 18 Travaux piscine : Remplacement de deux filtres à diatomées
- 19 Travaux piscine : Remplacement du filtre à sable, de la vanne 6 voies et de la pompe à filtration de la pataugeoire
- 20 Travaux piscine : Fourniture d'un balai à aspiration manuel avec batterie
- 21 FIBRE : établissement d'un cahier des charges pour le passage des câbles dans les parties communes
- 22 Information sur le remplacement des portes fenêtres
- 23 Etablissement d'un cahier des charges pour la pose de volets roulants extérieurs
- 24 Information relative à la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux
- 25 Information relative à la dératisation et au curage de la résidence
- 26 Information relative aux véhicules ventouse stationnés sur le parking de la résidence
- 27 Autorisation de travaux à donner à Mme Amelie GUILLON
- 28 Demande de M. MANK : Obligation de notification des données de chauffage de base
- 29 Demande de MME DEVEAUX : modification de la température du chauffage de base
- 30 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 du 01/01/2023 au 31/12/2023

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 01/01/2023 au 31/12/2023, dont les comptes de charges courantes pour un montant de 346 707.23 € et les comptes des opérations de travaux clôturés pour un montant de 137 267.98 €

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 31/12/2023.

07 Désignation du syndic CIS IMMOBILIER pour la période du 01/10/2024 au 30/06/2027

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale, après avoir délibéré, désigne, comme syndic CIS IMMOBILIER, SAS au capital de 3.355.000 €, agence immobilière ayant son siège social à Chambéry (73000) 45 rue Sommeiller, immatriculée au registre du commerce et des Sociétés de Chambéry, sous le numéro 405 408 394, titulaire de la carte professionnelle mention syndic de copropriété n° CPI 7301 2016 000 04 774 délivrée le 08.03.2016.

Le syndic est nommé pour une durée de 33 mois qui commencera le 01/10/2024 pour se terminer le 30/06/2027.

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, ce jour, le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

08 Désignation du syndic NEXITY LAMY pour la période du 13/04/2024 au 12/04/2027

Condition de majorité de l'article 25

L'assemblée générale, après avoir délibéré, désigne, comme syndic NEXITY LAMY, agence immobilière ayant son siège social à Paris (75008) 45 rue Sommeiller, immatriculée au registre du commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 487530099, titulaire de la carte professionnelle mention syndic de copropriété n° CPI 7501 2015 000 001 224 délivrée le 02.10.2021.

Le syndic est nommé pour une durée de 36 mois qui commencera le 13/04/2024 pour se terminer le 12/04/2027.

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, ce jour, le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

09 Désignation du vérificateur des comptes

Condition de majorité de l'article 24

MME BOUQUIN vérifie actuellement les comptes.

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

10 Modification du budget prévisionnel de l'exercice en cours du 01.01.2024 au 31.12.24

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée générale décide de modifier le budget prévisionnel de l'exercice en cours du 01.01.2024 au 31.12.24, voté lors de l'assemblée générale ordinaire précédente :

Le budget est donc porté à un montant global de 416 950 €.

11 Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice du 01.01.2025 au 31.12.25

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 01.01.2025 au 31.12.25, à la somme de 416 950 € TTC.

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) sauf dispositions contraires.

12 Décision relative aux intérêts produits par les deux livrets du syndicat des copropriétaires

Condition de majorité de l'article 24

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

-décide de porter au crédit du fond de travaux loi Alur, les intérêts produits par le livret A et le livret loi Alur, à savoir pour l'exercice clos au 31/12/2023:

*1238.79€ d'intérêts pour le livret A

*523.18€ d'intérêts pour le livret loi Alur

-demande que cela soit renouvelé par tacite reconduction chaque année.

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 pour une durée de un an,

- fixe le montant des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en oeuvre 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.

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

Condition de majorité de l'article sans vote

-Dossiers contentieux impayés :

* AIT LARBI : dossier soldé.

* BAILLY : l'affaire a été jugée, toutefois le jugement n'étant pas satisfaisant pour le syndicat des copropriétaires, de part une mauvaise interprétation du magistrat, le syndic a validé le renvoi en appel de la décision (montant dette au 21/02/2024 = 7 244,12€).

* CHLEBEK : la succession est achevée et les dettes ont été soldées par le notaire qui a vendu un des biens. Le dossier reste à suivre car le dernier règlement date de Juillet 2023.

* LAURENT GILLES : dossier soldé.

* MALATRAY : dossier soldé.

- En annexe, la tableau récapitulatif relatif aux procédures "BELZANE", établi par le cabinet SCP LOUCHET-CAPDEVILLE, avocats à Albertville.

A titre d'information, M. BELZANE n'est désormais plus copropriétaire aux GLIERES.

15 Présentation de la Commune de Bourg St Maurice de l'aménagement du quartier des ALPINS

Condition de majorité de l'article sans vote

Depuis quelques mois, des échanges se tiennent entre la Commune et le conseil syndical, en présence du syndic, au sujet d'un projet d'aménagement du quartier des ALPINS qui impacterait les Glières, puisqu'il serait nécessaire de procéder à un échange de parcelle de terrain afin de permettre la liaison vers le Funiculaire.

Vous trouverez en annexe, le support de présentation réalisé par la Commune, celle-ci interviendra en cours de séance afin de présenter son projet.

16 Travaux piscine : Remplacement du liner de la pataugeoire

Condition de majorité de l'article 24

Préambule : Le rapport d'exploitation de la piscine établi par IDEX signalant que le liner de la pataugeoire est fuyard (nécessite de refaire le niveau tous les jours), un devis a été demandé à l'entreprise BLUE 2.0 pour son remplacement.

Devis de la société BLUE 2.0 : 3 756,10€ TTC (seule entreprise locale disponible pour ce chantier)

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 le remplacement du liner de la pataugeoire,

- valide à cet effet la proposition de l'entreprise BLUE 2.0 pour un montant de 3 756,10€ TTC.

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 3,5% hors taxe, du montant hors taxe des travaux.

L'assemblée générale :

- décide le début des travaux à la date suivante : dès que possible,

- 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 01/07/2024,

- autorise le syndic à passer commande.

17 Mandat au conseil syndical : remplacement du liner de la pataugeoire

Condition de majorité de l'article 25

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 5 000€ TTC, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

18 Travaux piscine : Remplacement de deux filtres à diatomées

Condition de majorité de l'article 24

Préambule : Le rapport d'exploitation de la piscine établi par IDEX signalant qu'il est nécessaire de remplacer deux filtres à diatomées, l'entreprise nous a fourni un devis pour la réalisation de ces travaux.

Devis de la société IDEX : 7 254,31€ 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 le remplacement de deux filtres à diatomées,
 - valide à cet effet la proposition de l'entreprise IDEX pour un montant de 7 254,31€ TTC.

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 3,5% hors taxe, du montant hors taxe des travaux.

L'assemblée générale :

- décide le début des travaux à la date suivante : dès que possible,
- 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 01/07/2024,
- autorise le syndic à passer commande.

19 Travaux piscine : Remplacement du filtre à sable, de la vanne 6 voies et de la pompe à filtration de la pataugeoire

Condition de majorité de l'article 24

Préambule : Le rapport d'exploitation de la piscine établi par IDEX signalant qu'il est nécessaire de remplacer le filtre à sable, la vanne 6 voies et la pompe à filtration de la pataugeoire, l'entreprise nous a fourni un devis pour la réalisation de ces travaux.

Devis de la société IDEX : 4 023,57€ 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 le remplacement du filtre à sable, de la vanne 6 voies et de la pompe à filtration de la pataugeoire,
 - valide à cet effet la proposition de l'entreprise IDEX pour un montant de 4 023,57€ TTC.

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 3,5% hors taxe, du montant hors taxe des travaux.

L'assemblée générale :

- décide le début des travaux à la date suivante : dès que possible,
- 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 01/07/2024,
- autorise le syndic à passer commande.

20 Travaux piscine : Fourniture d'un balai à aspiration manuel avec batterie

Condition de majorité de l'article 24

Préambule : Le rapport d'exploitation de la piscine établi par IDEX signalant que le balai d'aspiration rencontre des problèmes de fonctionnement, l'entreprise nous a fourni un devis pour son remplacement.

Devis de la société IDEX : 3 500,63€ 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 le remplacement du balai à aspiration manuel avec batterie,
- valide à cet effet la proposition de l'entreprise IDEX pour un montant de 3 500,63€ TTC.
- 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 01/07/2024,
- autorise le syndic à passer commande.

21 FIBRE : établissement d'un cahier des charges pour le passage des câbles dans les parties communes

Condition de majorité de l'article 24

Préambule : Afin de maintenir l'esthétique des parties communes de la copropriété, le conseil syndical soumet à l'assemblée générale, le vote d'un cahier des charges pour les passages des câbles de la fibre dans les parties communes.

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

- approuve le cahier des charges suivant:

- * en premier lieu, il convient de voir s'il est possible de passer la fibre par les gaines telecom ou TV existantes,
- * si ce n'est pas possible de se raccorder par les gaines existantes, et qu'une goulotte est déjà existante, il convient de vérifier s'il est possible d'y passer un autre câble, et le cas échéant, passer le câble dans la goulotte existante,
- * si aucune des deux options susmentionnées n'est possible, il convient de poser une goulotte blanche proprement sur la tranche haute du mur, contre le plafond,
- * s'il existe déjà une goulotte sur la tranche haute du mur et qu'il n'y a plus de place pour y passer un câble, il convient de faire installer proprement une seconde goulotte juste en-dessous de l'existante,
- * les goulottes doivent être blanches,

Pour les copropriétaires à la recherche d'un électricien pour ces travaux, il y a la possibilité de faire appel à l'entreprise MENGOLLI qui a déjà travaillé aux GLIERES.

MENGOLLI : 06 15 09 27 95 - mengolli.elec@sfr.fr

22 Information sur le remplacement des portes fenêtres

Condition de majorité de l'article sans vote

Dans le cadre de travaux d'amélioration, il est souvent préconisé de procéder au changement des vitrages et baies vitrées des appartements, qui sont des éléments privatifs.

Des devis ont été demandés par le conseil syndical afin de faciliter les démarches des copropriétaires et de réaliser une commande groupée. Le devis le plus intéressant, retenu par le conseil syndical, est joint à la convocation de la présente assemblée générale. Il s'agit de l'entreprise MB FERMETURES qui propose également un tarif pour la fourniture et la pose d'un volet roulant sur la base du cahier des charges voté ci-après.

Un sondage sera réalisé afin de répertorier les copropriétaires intéressés.

A l'issue du sondage, un collectif de copropriétaires pourrait être créé, et les intéressés seront mis en relation afin de mutualiser la commande.

Si vous êtes intéressé pour effectuer une opération de la sorte, merci de vous manifester auprès du syndic.

Une réponse est souhaitée au plus tard le 1er juin 2024.

Il est précisé que chaque copropriétaire aura à charge le règlement des menuiseries qui le concernent.

Le syndic n'ayant pas été mandaté pour ce type de mission, son intervention se limitera à la réalisation du sondage.

23 Etablissement d'un cahier des charges pour la pose de volets roulants extérieurs

Condition de majorité de l'article 24

Préambule : à la demande de MME BOBINEAU DURET, qui souhaite qu'un cahier des charges soit établi pour aux volets roulants extérieurs, et suite à la discussion de l'assemblée générale du 28 avril 2024, vous trouverez ci-

dessous le cahier des charges établi par le conseil syndical. Celui-ci a été défini à partir du devis fourni par le conseil syndical dans la résolution précédente.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical et du syndic :

et après avoir délibéré

- décide de valider le cahier des charges suivant :

VOLET ROULANT ALUMINIUM

*tablier, coffre, coulisses en aluminium

*pose sous linteau, enroulement extérieur, perçage en fond de coulisse

*teinte chêne doré

24 Information relative à la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux

Condition de majorité de l'article sans vote

L'assemblée générale du 28 avril 2023 approuvait la réalisation du plan pluriannuel de travaux, et mandatait le cabinet ACCEO pour cette mission.

Après avoir obtenu les accords d'un panel de copropriétaires courant du printemps, afin qu'ACCEO puisse visiter leurs appartements, l'entreprise a réalisé ses visites entre le 6 et le 9 novembre 2023.

Des informations complémentaires nous ont été demandées fin janvier 2023.

Le projet de plan pluriannuel de travaux n'ayant pas été achevé et délivré au syndic avant l'envoi de la convocation de la présente assemblée générale, celui-ci sera présenté lors de l'assemblée générale 2025.

25 Information relative à la dératisation et au curage de la résidence

Condition de majorité de l'article sans vote

A la fin de l'automne dernier, il a été signalé au syndic la présence de rats et de blattes dans la copropriété.

A la suite de ce désagrément, plusieurs mesures ont été prises pour les parties communes, sous couvert du conseil syndical, à savoir :

- élargissement du contrat de dératisation avec ajout de passages pour les blattes, périmètre du nouveau contrat :

*Dératisation : 6 passages annuels minimum et toute nouvelle intervention en cas de problème est incluse au contrat (le nombre de passage est illimité)

*Blattes : 2 interventions annuelles, celles-ci étant réalisées en même temps que la dératisation, aucun frais de déplacement n'est facturé. Il n'y avait aucun passage pour les blattes auparavant.

En annexe, le nouveau contrat ECOLAB.

Il est précisé que, pour les parties privatives, ECOLAB est en mesure d'intervenir sur demande du copropriétaire et à ses frais.

- Des rats étant présents dans le réseau des Eaux Usées de la copropriété, il a été supposé qu'ils provenaient du réseau public, c'est pourquoi la Commune a été contactée, ceci afin de leur solliciter une intervention sur leur réseau d'assainissement.

Celle-ci a procédé au curage du réseau public le 30/11/2023 à l'aide d'un camion cureur (ils sont même remonté d'une cinquantaine de mètres sur le réseau privé des Glières).

En complément, la société MARCHIELLO a procédé au curage des portions de la résidence.

- Un affichage a été posé dans la copropriété pour la bonne information des occupants à ce sujet.

26 Information relative aux véhicules ventouse stationnés sur le parking de la résidence

Condition de majorité de l'article sans vote

Lors de l'année 2023, nous avons contacté à plusieurs reprises les copropriétaires, dont les véhicules stationnaient abusivement sur le parking de la résidence.

Nous avons fait enlever des véhicules ventouse, mais il en reste un certain nombre dont le stationnement est abusif.

Tous les recours possibles seront mis en oeuvre afin de régler ces désagréments.

27 Autorisation de travaux à donner à Mme Amelie GUILLON

Condition de majorité de l'article 25

Mme Amelie GUILLON, propriétaire de l'appartement 206, lot 206 soumet à l'attention de l'Assemblée générale une demande d'autorisation de pose d'un paravent rétractable entre les 2 appartements 205 et 206. A savoir que MME GAVET, la propriétaire de l'appartement voisin, a donné son accord de principe.

Courrier de MME GUILLON en pièce jointe.

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir entendu l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide d'autoriser Amelie GUILLON, propriétaire de l'appartement 206, lot 206, copropriétaires au jour de l'Assemblée Générale, à effectuer la pose d'un paravent rétractable entre les jardinets des deux appartements 205 et 206, à ses frais exclusifs, sous les réserves cumulatives suivantes :

- faire la demande par écrit en leur nom (jointe)
- 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.

28 Demande de M. MANK : Obligation de notification des données de chauffage de base

Condition de majorité de l'article 24

M. MANK nous a adressé par courrier recommandé le 30 janvier 2024, relatif à une demande d'inscription à l'ordre du jour.

PJ : courrier de M. MANK

L'assemblée générale décide que les données relatives au chauffage de base en consommation et cout unitaire du KW/h, transmises 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 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.

cette obligation de notifier les données de chauffage, est issue des articles 5-1 et 5-2 de l'arrêté du 24/2020, relatif à l'information des occupants sur les consommations de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire.

Note du syndic : les éléments demandés sont joints à la présente convocation, dans le cadre de la résolution n°5.

29 Demande de MME DEVEAUX : modification de la température du chauffage de base

Condition de majorité de l'article 25

Préambule : en annexe, la demande de MME DEVEAUX, qui souhaite augmenter la température du chauffage de base à 11°.

L'assemblée générale, après avoir entendu les avis du Syndic et du Conseil Syndical, et après avoir délibéré :

- décide d'augmenter la température du chauffage de base à 11°,
- décide que cette consigne sera appliquée à compter de l'hiver 2024/2025, et reconduite par tacite tant qu'une nouvelle assemblée générale ne viendra pas la modifier.

30 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



RESIDENCE DES GLIERES



Bourg Saint Maurice - le 06 mars 2024

COMPTE-RENDU DE MISSION DU CONSEIL SYNDICAL Pour l'année 2023 (AG 2024)

1) Organisation du Conseil Syndical

Depuis l'assemblée générale 2023, un nouveau conseil syndical a été élu avec à son bord : Vinciane Fradet (élue Présidente du CS), Hayann Balafrej (Secrétaire), Amar Belatreche, Fanny Le Guyader, Steve Kiraly (Anglophone), Chris Millins (Anglophone), Sylvain Brochard et Martine Maciocia. Nous avons également au début de ce nouveau conseil syndical Mr Kendrick Tony qui a démissionné de ses fonctions à la suite de la vente de son appartement. Ce nouveau conseil se réunit au minimum une fois par mois pour échanger sur les travaux en cours, travailler sur de nouveaux projets, prendre diverses décisions pour le bien de la copropriété tout en suivant l'exercice du syndic.

2) Finances

Cette année, nous avons eu le plaisir de travailler avec Mme Bouquin (copropriétaire de la résidence et élue en AG 2023) pour la vérification des comptes de la résidence. Forte de son expérience en tant que comptable pendant plus de 30 ans, elle a pu nous éclaircir sur diverses interrogations sur les comptes de la résidence. Mme Bouquin a pu étudier tous les éléments suivants :

- Vérification que les factures enregistrées soient affectées à notre résidence ;
- Vérification des comptes bancaires : les soldes sont exacts ;
- Toutes les provisions sont correctement calculées et enregistrées ;
- Vérification que toutes les écritures comptables soient enregistrées dans le compte approprié ;
- Les comptes des copropriétaires sont bien suivis et les relances bien envoyées.

En conclusion, Mme Bouquin nous a stipulé que les comptes de la copropriété étaient à jour et convenablement tenus par la comptable de CIS. (voir lettre de mission ci-jointe).

3) Suivi des principaux travaux

Point sur l'exécution des décisions des AG précédentes :

- Plan Pluriannuel de Travaux : La société ACCEO a réalisé des visites courant novembre au sein de notre résidence pour pouvoir établir leur rapport tout en demandant aux copropriétaires de remplir un document sur leur consommation d'énergie et leur façon de chauffer leur appartement. A ce jour, nous n'avons pas encore reçu le rapport final mais espérons l'obtenir d'ici l'envoi de la convocation afin de pouvoir échanger sur le sujet en présentiel lors de l'AG.
- Travaux de réfection du rez de chaussée : les travaux ont été réceptionnés par le syndic CIS, des réserves ont été émises et seront traitées en fin de saison. CIS a appliqué une retenue de 5% du montant total du chantier.
- Travaux de réfection des murs, sous-faces et piliers de l'ensemble des cages d'escaliers intérieurs : en novembre 2023, CIS a réceptionné les travaux qui ont été réalisés correctement. Cependant, nous vous demandons de sensibiliser vos locataires afin de garder les espaces communs propres car de nouvelles traces et rayures sont déjà apparues (vélos portés qui frottent les murs, skis qui entaillent les murs etc.)
- Travaux de réfection du bloc sanitaire : les travaux seront réalisés au printemps 2024.
- Travaux du portail : le portail a été redressé courant février, il reste néanmoins le changement du moteur à effectuer ainsi que la mise en place du bouton d'urgence. Ces derniers travaux vont être effectués

courant avril-mai. Nous avons également demandé à CIS de faire des réparations sur la platine d'entrée du portail car celle-ci est en mauvais état. Cela impliquera que la résidence restera 3 semaines environ sans portier, l'accès au portillon sera donc ouvert. Nous avons demandé à CIS de faire effectuer ces travaux après la période des vacances scolaires.

- Recherche d'une solution amiable avec Mr Belzane : pour votre information, Mr Belzane n'est plus propriétaire au sein de la résidence Les Glières depuis octobre 2023. Nous avons échangé avec lui pour tenter de faire arrêter toutes les procédures judiciaires en cours. Seul Mr Belzane peut engager un avocat pour tout stopper. Il a soumis au Conseil Syndical une demande de 15 000 € ainsi que le paiement des frais d'avocats par l'ensemble des copropriétaires pour stopper les procédures déjà engagées. Cette demande a été refusé par le CS, nous lui avons fait une contre-proposition qui est restée sans réponse à ce jour. Nous informerons les copropriétaires dès que nous obtiendrons un retour de sa part.

4) Communication

Depuis l'arrivée du nouveau conseil syndical, le site internet « Les Glières » n'est plus à jour car nous sommes dans l'incapacité de l'actualiser. Nous allons donc proposer aux copropriétaires une page Facebook afin de vous tenir informés au quotidien des actualités de la résidence. Le lien de la page Facebook vous sera communiqué par le syndic dès sa création. En attendant, si vous souhaitez échanger avec le conseil syndical je vous invite à nous envoyer un mail à l'adresse suivante : conseil.syndical@lesglieres.fr.

5) Gardien

Depuis l'été 2023, nous avons un nouveau gardien au sein de notre résidence. Malgré son investissement et sa bonne volonté, il subit de trop nombreuses incivilités de la part de locataires et/ou copropriétaires. Ex : mégots par terre, déjections canines non ramassées, insultes, etc. Nous vous demandons à tous de respecter et de faire respecter son travail afin de contribuer au « bon vivre ensemble » au sein de la résidence.

6) Participation aux AG

Nous comptons grandement sur votre présence et/ou vos votes par procuration pour une forte implication en cette année 2024. En effet, l'élection du syndic pour les 3 prochaines années ainsi que des résolutions pour l'avenir de la copropriété sont en jeu. Si nous n'atteignons pas la majorité à l'AG, nous risquons d'aller en syndic judiciaire et cela coûte cher à la copropriété.