

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIÉTAIRES**

**AIGUILLE**

**3151 Route du Col des Aravis  
74220 LA CLUSAZ**

Le **Vendredi 9 Janvier 2026** à 14h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis 155 Route des Grandes Alpes Salle de réunion + visio 74220 LA CLUSAZ

Copropriétaires présents et représentés:

Monsieur ADAM Claude (65) - SCI CSP (113) - M ou Mme DESROSIER Michel (43) représentant Madame BOUVARD Catherine (40) - Succession FLEURY Andrée (43) - Monsieur LARDET Jean Claude (65) - SCI LE RAMPANT (43) - SCI LE VRAILLE (34) - Madame MAGNON Gisèle (54) - Monsieur MARLY Pascal (43) - Indivision MAULET-CHARAMOND (45) - Indivision MORRA - PERDRIX (65) - Indivision SALOMEZ / COSSIC (34) - M ou Mme THOMASSON - JEFFERY Alan & Carolyn (43) - Madame TREIL Véronique (65)

**Sont présents ou représentés :**

**15 / 18 copropriétaires, totalisant  
795 / 1000 tantièmes.**

**Dont 1 Copropriétaires votant par correspondance totalisant 45 / 1000 tantièmes.**

Indivision MAULET-CHARAMOND (45 - 05/01/2026)

Copropriétaires absents ou non représentés :

M ou Mme ECOIFFIER Jacques (79) - Madame PERRIN Marie Claude (61) - Madame UMUR Sirma (65)

**Sont absents ou non représentés :**

**3 / 18 copropriétaires, totalisant  
205 / 1000 tantièmes.**

**Article 15-1 du décret de 1967:**

*Le syndic rappelle, conformément à l'article 15 du décret de 1967 modifié par la loi ELAN du 23 Novembre 2018 : Les mandats en blanc transmis par les copropriétaires de l'immeuble sont à remettre au Président du Conseil Syndical en début d'assemblée générale. Le Président du Conseil Syndical désigne ensuite un mandataire pour exercer cette délégation de vote. Ce n'est qu'en l'absence de Président du Conseil Syndical ou à défaut de Conseil Syndical que le syndic remet le mandat en blanc au Président de séance désigné.*

POT 

**L'assemblée passe à l'ordre du jour.**

**Question n°01**

**Désignation du président de séance.**

*Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée désigne le président de séance en la personne de **TREIL Véronique**.

Vote(nt) **POUR: 15** copropriétaire(s) totalisant **795 / 795** tantièmes.

Acceptée

**Question n°02**

**Désignation du scrutateur.**

*Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée désigne le scrutateur en la personne de **MARLY Pascal**.

Vote(nt) **POUR: 15** copropriétaire(s) totalisant **795 / 795** tantièmes.

Acceptée

**Question n°03**

**Désignation du secrétaire de séance.**

*Condition de majorité de l'article 24*

Le syndic, représenté par Mme Sophie HUDRY, assure le secrétariat sauf décision contraire de l'assemblée.  
Le cas échéant, l'assemblée désigne son secrétaire en la personne de :

Vote(nt) **POUR: 15** copropriétaire(s) totalisant **795 / 795** tantièmes.

Acceptée

**Question n°04**

**Approbation des comptes du syndicat arrêtés au 30/09/2025.**

*Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée approuve les comptes du syndicat arrêtés au 30/09/2025 pour un montant de 35 117,49 €, dont 4 400,00 € pour les charges exceptionnelles, en leur forme, teneur, imputation et répartition.

Nous vous remercions de bien vouloir régulariser votre solde de charges selon le projet de répartition joint à la convocation, dans les 10 jours suivants la tenue de l'assemblée générale approuvant les comptes.

Pour les copropriétaires ayant opté pour le prélèvement automatique, cette somme sera prélevée le 10 du mois suivant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR: 15** copropriétaire(s) totalisant **795 / 795** tantièmes.

Acceptée

**Question n°05**

**Quitus au syndic pour sa gestion arrêtée au 30/09/2025.**

*Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée donne quitus au syndic pour sa gestion arrêtée au 30/09/2025.

Vote(nt) **POUR: 15** copropriétaire(s) totalisant **795 / 795** tantièmes.

Acceptée

**Question n°06**

**Adoption du budget prévisionnel.**

*Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée adopte le budget prévisionnel pour l'exercice comptable du 01/10/2026 au 30/09/2027 présenté à la somme de 33 800,00 €.

Vote(nt) **POUR: 15** copropriétaire(s) totalisant **795 / 795** tantièmes.

PM  
R.

Acceptée

**Question n°07**

**Contrat de syndic.**

*Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'assemblée renouvelle le mandat de syndic d'ATHERAC selon le projet de contrat joint à la convocation conforme au Décret n2015-342 du 26 mars 2015 et ce pour une durée d'un an.

Il commencera le 31/01/2026 pour se terminer le 31/01/2027.

Conformément au contrat, les honoraires seront tels que votés dans les budgets.

Vote(nt) **POUR: 15** copropriétaire(s) totalisant **795 / 1000** tantièmes.

Acceptée

**Question n°08**

**Désignation des membres du conseil Syndical.**

*Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

Historique:

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du conseil Syndical:

M. ADAM Claude - SCI CSP - M. DESROSIER Michel - SCI LE RAMPANT - Mme MAGNON Gisèle - Mme TREIL Véronique

Projet de résolution:

L'assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, pour une durée de 3 ans.

Sont candidats:

**SCI LE RAMPANT, Mme MAGNON Gisèle, Mme TREIL Véronique, M. ADAM Claude, SCI CSP, M. DESROSIER Michel**

**Question n°08.1**

**Désignation des membres du conseil Syndical.**

*Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

**Se porte candidat(e):** Monsieur ADAM Claude

Vote(nt) **POUR: 15** copropriétaire(s) totalisant **795 / 1000** tantièmes.

Acceptée

**Question n°08.2**

**Désignation des membres du conseil Syndical.**

*Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

**Se porte candidat(e):** SCI CSP

Vote(nt) **POUR: 15** copropriétaire(s) totalisant **795 / 1000** tantièmes.

Acceptée

**Question n°08.3**

**Désignation des membres du conseil Syndical.**

*Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

**Se porte candidat(e):** Monsieur DESROSIER Michel

Vote(nt) **POUR: 15** copropriétaire(s) totalisant **795 / 1000** tantièmes.

Acceptée

**Question n°08.4**

**Désignation des membres du conseil Syndical.**

*Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

**Se porte candidat(e):** SCI LE RAMPANT

PM 

Vote(nt) **POUR: 15** copropriétaire(s) totalisant **795 / 1000** tantièmes.

Acceptée

#### Question n°08.5

**Désignation des membres du conseil Syndical.**

*Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

**Se porte candidat(e) :** Madame MAGNON Gisèle

Vote(nt) **POUR: 15** copropriétaire(s) totalisant **795 / 1000** tantièmes.

Acceptée

#### Question n°08.6

**Désignation des membres du conseil Syndical.**

*Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

**Se porte candidat(e) :** Madame TREIL Véronique

Vote(nt) **POUR: 15** copropriétaire(s) totalisant **795 / 1000** tantièmes.

Acceptée

#### Question n°09

**Désignation des vérificateurs aux comptes.**

*Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

Historique:

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, des vérificateurs aux comptes :

M. DESROSIER Michel - Mme COSSIC

Projet de résolution:

L'assemblée Générale désigne en qualité de vérificateurs aux comptes, à compter de la présente assemblée, pour une durée de 3 ans.

Sont candidats:

**SCI CSP, M. DESROSIER Michel, Mme COSSIC**

#### Question n°09.1

**Désignation des vérificateurs aux comptes.**

*Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

**Se porte candidat(e) :** M ou Mme DESROSIER Michel (43) + CSP (Cedric PROST)

Vote(nt) **POUR: 15** copropriétaire(s) totalisant **795 / 1000** tantièmes.

Acceptée

#### Question n°09.2

**Désignation des vérificateurs aux comptes.**

*Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

**Se porte candidat(e) :** Indivision SALOMEZ / COSSIC (34)

Vote(nt) **POUR: 15** copropriétaire(s) totalisant **795 / 1000** tantièmes.

Acceptée

#### Question n°10

**Isolation garages / caves / chaufferie - Mise en œuvre - Honoraires complémentaires du syndic.**

*Condition de majorité de l'article 24*

En réunion de conseil syndical, il a été demandé d'actualiser le devis relatif à l'isolation des plafonds des garages, des caves et de la chaufferie.

Le devis de l'entreprise ROCHE ET COMPAGNIE est joint à la présente convocation.

Cette entreprise propose deux procédés d'isolation :

P17 R.

-Isolation par flocage : devis d'un montant de 16 620,00 € TTC ;

-Isolation par panneaux : devis d'un montant de 27 399,00 € TTC.

Il est précisé qu'en cas de réalisation des travaux, il sera nécessaire d'établir un devis complémentaire pour la mise aux normes électriques, notamment l'abaissement des luminaires, dont le montant dépendra du procédé d'isolation retenu.

L'assemblée générale décide la réalisation des travaux d'isolation des plafonds des garages, caves et chaufferie, selon le procédé retenu en séance (flocage ou panneaux), sur la base du devis de l'entreprise ROCHE ET COMPAGNIE joint à la convocation.

L'assemblée générale mandate le syndic afin de solliciter un devis pour la mise aux normes électriques induite par l'isolation. Le conseil syndical est mandaté pour la validation du devis.

L'assemblée fixe le montant des honoraires complémentaires du syndic pour le suivi administratif et comptable de ces travaux à 831.00 € (correspondant à 5 % HT du montant hors-taxe des travaux votés).

Vote(nt) **POUR**: 1 copropriétaire(s) totalisant 45 / 795 tantièmes.

Ont voté pour : Indivision MAULET-CHARAMOND (45)

Vote(nt) **CONTRE**: 14 copropriétaire(s) totalisant 750 / 795 tantièmes.

Refusée

#### Question n°10.1

**Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise ROCHE ET COMPAGNIE.**

*Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise **ROCHE ET COMPAGNIE** pour un montant de 27 399,90 € TTC.

Sans objet

#### Question n°10.2

**Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise ROCHE ET COMPAGNIE.**

*Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise **ROCHE ET COMPAGNIE** pour un montant de 16 620,00 € TTC.

Sans objet

#### Question n°10.3

**Modalités des travaux et du financement.**

*Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée décide le financement de ce travail au moyen de 2 appels de fonds du montant du devis retenu exigibles :

Le 01/04/2026 50%,

Le 01/07/2026 50%.

Sans objet

#### Question n°11

**Répartition des frais de chauffage - Point information.**

*Aucune condition de majorité – résolution non soumise au vote*

Pour rappel, une solution transitoire de répartition intégrale aux millièmes avait été votée en assemblée 2023, dans l'attente de vérifier la faisabilité d'un passage total au chauffage électrique. Après étude technique de la société ONE TECH, il a été confirmé, en assemblée 2024, que cette transition est plus difficile à réaliser que prévu.

Le conseil syndical a travaillé à l'élaboration de solutions durables permettant une répartition la plus équitable possible des frais de chauffage entre tous les copropriétaires.

Le conseil syndical a préparé pour information un résumé de l'évolution de la consommation annuelle de chauffage de la copropriété au cours des 11 dernières années (document joint à la convocation).

Trois pistes principales sont proposées et seront détaillées en assemblée :

1. Le maintien de la répartition actuelle (100% de la consommation de chauffage selon les millièmes).
2. La proposition de Monsieur PROST, appuyée par un échange avec le technicien de ONE TECH (document joint à la convocation), mission complémentaire de ONE TECH.
3. La proposition des copropriétaires utilisant le ciatherm (document joint à la convocation).

Les prochaines résolutions auront pour but de statuer sur un accord pérenne concernant cette répartition de frais de chauffage entre les copropriétaires au fuel et à l'électrique.

#### Question n°12

**Répartition des frais de chauffage - Maintien répartition actuelle**

*Condition de majorité de l'article 24*

AM J.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des différentes propositions relatives à la répartition des frais de chauffage, décide de maintenir le mode de répartition actuellement en vigueur, à savoir, 100 % des frais de chauffage répartis selon les millièmes généraux.

Cette répartition est votée pour les 3 prochaines clôtures comptables. Les relevés de CIATHERM seront effectués tous les ans pour contrôle.

Vote(nt) **POUR**: 15 copropriétaire(s) totalisant 795 / 795 tantièmes.

Acceptée

#### Question n°13

##### Répartition des frais de chauffage - Proposition "PROST"

*Condition de majorité de l'article 24*

L'Assemblée Générale décide une mission complémentaire du cabinet ONE TECH pour établir une proposition de répartition des charges de chauffage des parties communes, des parties privatives avec système de chauffage collectif et des parties privatives sans système de chauffage collectif.

Cette mission aura pour intérêt d'étudier en profondeur la méthode de répartition, qui pour l'avenir sera utile. En effet, lorsque nous serons amenés à remplacer notre système de chauffage devenu obsolète par un autre système (pellet, pompe à chaleur), la question se posera. Vraisemblablement, les utilisateurs de chauffage collectif souhaiteront demeurer avec ce mode de chauffage et les utilisateurs de chauffage individuel souhaiteront demeurer avec leur système individuel.

Le détail de cette proposition figure dans les documents joints à la convocation.

Résolution non votée

#### Question n°14

##### Répartition des frais de chauffage - Proposition des copropriétaires utilisant le Ciatherm (document joint à la convocation).

*Condition de majorité de l'article 24*

L'Assemblée Générale décide d'adopter le mode de répartition des frais de chauffage tel que proposé par des copropriétaires utilisant le Ciatherm, selon les modalités décrites dans leur note annexée à la convocation.

Résolution non votée

#### Question n°15

##### Adoption du mode de répartition majoritairement retenu.

*Condition de majorité de l'article 24*

L'Assemblée Générale, ayant voté sur les différentes propositions de répartition des frais de chauffage (résolutions n°12 à 14), prend acte des résultats des votes et décide que :

Le mode de répartition des frais de chauffage retenu à l'issue des votes est celui ayant obtenu la majorité la plus élevée parmi les résolutions approuvées.

Ce mode de répartition sera appliqué à compter de la prochaine clôture comptable et, jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée Générale

Résolution non votée

#### Question n°16

##### Approbation du projet SATELC d'implantation d'un système de neige de culture sur le terrain de la copropriété - documents transmis par la SATELC joints.

*Condition 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 de la présentation du projet d'implantation d'un système de neige de culture sur le terrain de la copropriété, tel que présenté par la société SATELC lors de la réunion du conseil syndical du 30 septembre 2025 et après avoir pris connaissance de l'avis favorable émis par le conseil syndical, décide d'approuver le principe du projet présenté par la société SATELC, consistant en l'implantation de deux enneigeurs sur les parties communes situées en amont de la copropriété, selon les documents transmis par la SATELC et joints à la convocation et selon les caractéristiques suivantes :

- fonctionnement estimé à environ 50 heures par saison hivernale,
- travaux comprenant notamment la vérification de la canalisation existante en amont et la mise en place d'un drainage vers le cours d'eau, la remise en état des zones impactées par les travaux,
- démarrage prévisionnel des travaux à compter de juillet 2026, hors période estivale de juillet et août,
- mise en service envisagée pour la saison hivernale 2026/2027.

L'assemblée autorise le syndic, sous couvert et après avis préalable du conseil syndical, à poursuivre les échanges avec la société SATELC et à signer toute convention, autorisation, servitude ou document nécessaire à la mise en œuvre de ce projet, dans le respect des intérêts du syndicat des copropriétaires.

Il est précisé que les modalités financières, techniques et juridiques détaillées (emprises exactes, responsabilités, assurances, conditions de remise en état des sols, éventuelles servitudes) seront formalisées dans des conventions spécifiques portées à la connaissance des copropriétaires et validées par le conseil syndical.

A suivre avec le conseil syndical : le bruit, emplacement des enneigeurs (50m pour le premier)

P17 

Vote(nt) **POUR: 12** copropriétaire(s) totalisant **673 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE: 3** copropriétaire(s) totalisant **122 / 1000** tantièmes.

Ont voté contre : Succession FLEURY Andrée (43) - Indivision MAULET-CHARAMOND (45) - Indivision SALOMEZ / COSSIC (34)

Acceptée

#### Question n°17

**Réfection de la peinture du crépis des parties communes - Mise en œuvre des travaux - Honoraires complémentaires du syndic.**

*Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

Plusieurs entreprises ont été consultées pour ces travaux, selon le cahier des charges suivant, défini en conseil syndical : la remise en peinture du crépis des parties communes + les tranches de dalles d'escalier et trémie + murs de la descente d'escalier au garage et sous faces d'escalier. Non compris les boiseries.  
Les trois devis sont joints à la convocation.

L'assemblée décide la mise en œuvre des travaux de réfection de la peinture du hall d'entrée, conformément au devis retenu.

L'assemblée fixe le montant des honoraires complémentaires du syndic pour le suivi administratif et comptable de ces travaux compris entre 325.00 € et 780.72 € (correspondant à 5 % HT du montant hors-taxe des travaux votés).

Vote(nt) **POUR: 11** copropriétaire(s) totalisant **613 / 1000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION: 4** copropriétaire(s) totalisant **182 / 1000** tantièmes.

Se sont abstenus : Madame BOUVARD Catherine (40) - M ou Mme DESROSIER Michel (43) - Monsieur LARDET Jean Claude (65) - Indivision SALOMEZ / COSSIC (34)

Acceptée

#### Question n°17.1

**Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise JJ PEINTURE.**

*Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise JJ PEINTURE pour un montant de **6 470,90 € TTC.**

Vote(nt) **POUR: 1** copropriétaire(s) totalisant **45 / 795** tantièmes.

Ont voté pour : Indivision MAULET-CHARAMOND (45)

Vote(nt) **CONTRE: 14** copropriétaire(s) totalisant **750 / 795** tantièmes.

Refusée

#### Question n°17.2

**Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise COULEURS DES CIMES.**

*Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise COULEURS DES CIMES pour un montant de **10 913,22 € TTC.**

Vote(nt) **POUR: 1** copropriétaire(s) totalisant **43 / 613** tantièmes.

Ont voté pour : Succession FLEURY Andrée (43)

Vote(nt) **CONTRE: 10** copropriétaire(s) totalisant **570 / 613** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION: 4** copropriétaire(s) totalisant **182 / 795** tantièmes.

Se sont abstenus : Madame BOUVARD Catherine (40) - M ou Mme DESROSIER Michel (43) - Monsieur LARDET Jean Claude (65) - Indivision SALOMEZ / COSSIC (34)

Refusée

#### Question n°17.3

**Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise Venckus Irmantas.**

*Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise Venckus Irmantas pour un montant de **13 012,00 € TTC.**

Vote(nt) **POUR: 13** copropriétaire(s) totalisant **707 / 752** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE: 1** copropriétaire(s) totalisant **45 / 752** tantièmes.

Ont voté contre : Indivision MAULET-CHARAMOND (45)

Vote(nt) **ABSTENTION: 1** copropriétaire(s) totalisant **43 / 795** tantièmes.

Se sont abstenus : Succession FLEURY Andrée (43)

Acceptée

PH 

#### Question n°17.4

##### Modalités des travaux et du financement.

Condition de majorité de l'article 24

L'assemblée décide le financement de ce travail au moyen de 2 appel de fonds du montant du devis retenu, déduction faite du fonds travaux ALUR d'un montant de (défini en assemblée générale selon le devis retenu), exigibles : pas de fonds ALUR utilisé pour ces travaux.

Le 01/04/2026 50%,

Le 01/07/2026 50%.

Vote(nt) **POUR**: 15 copropriétaire(s) totalisant **795 / 795** tantièmes.

Acceptée

#### Question n°18

##### Recherche de fuite en toiture.

Condition de majorité de l'article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

Madame MAGNON subit, depuis de nombreuses années, des infiltrations d'eau régulières dans son appartement.

Malgré plusieurs réparations effectuées, ces désordres persistent à ce jour, sans que leur origine ait pu être déterminée avec certitude.

En conséquence, l'assemblée générale décide de mandater une entreprise spécialisée afin de procéder à une recherche de fuite approfondie, ayant pour objectif de déterminer de manière définitive l'origine des infiltrations.

Le coût de cette recherche de fuite sera pris en charge par le syndicat des copropriétaires au titre des charges communes générales.

Pour information, à l'issue de la recherche de fuite, une assemblée spéciale pourrait être convoquée selon le montant des travaux de réparation nécessaires, arrêtés en fonction de l'origine du sinistre telle qu'elle sera déterminée (partie commune, partie privative ou équipement commun à usage privatif), conformément au règlement de copropriété et à la réglementation en vigueur.

Vote(nt) **POUR**: 15 copropriétaire(s) totalisant **795 / 1000** tantièmes.

Acceptée

#### Question n°19

##### Présentation du PPPT / DPE en assemblée par THERMICONSEIL.

Aucune condition de majorité – résolution non soumise au vote

Le cabinet THERMICONSEIL, missionné par le syndicat des copropriétaires, viendra présenter en séance les conclusions du DPE collectif et du PPPT, réalisé en date du 26 mai 2025. Cette présentation a pour objectif d'exposer l'état énergétique de l'immeuble, les scénarios de travaux identifiés, leur phasage et leurs estimations financières.

L'assemblée générale, après avoir entendu la présentation en séance du DPE collectif et du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) réalisés par le cabinet THERMICONSEIL,

-prend acte des conclusions, scénarios de travaux, estimations financières et priorisations présentées ;

-décide de reporter toute décision relative aux travaux à une assemblée générale ultérieure, après approfondissement des études et échanges nécessaires.

*Resolue et vote pour suite - coup balcon pour prochaine A*

#### Question n°20

##### Diagnostic des conduits de cheminées.

Condition de majorité de l'article 24

Il est indiqué que les conduits de cheminées constituent des parties communes, en application du règlement de copropriété (pages 11 et 12), dès lors qu'ils sont intégrés au gros œuvre et qu'aucune stipulation ne les qualifie de parties privatives.

L'assemblée générale décide de lancer un diagnostic des conduits de cheminées de la copropriété, afin de vérifier leur état, leur conformité et leur bon fonctionnement.

Il est précisé qu'un recensement préalable des copropriétaires utilisateurs de cheminées sera réalisé, afin de permettre la consultation et la mission d'une entreprise spécialisée dans le diagnostic des conduits de fumée.

L'assemblée autorise le syndic, en coordination avec le conseil syndical, à missionner une entreprise spécialisée, dans la limite d'un budget maximal de 2 500,00 € TTC.

La dépense correspondante sera imputée au budget des charges communes générales et répartie conformément au règlement de copropriété.

Le syndic rendra compte de l'avancement de ce dossier et des conclusions du diagnostic aux copropriétaires, et soumettra, le cas échéant, toute décision complémentaire à une prochaine assemblée générale.

Vote(nt) **POUR**: 13 copropriétaire(s) totalisant **665 / 795** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE**: 2 copropriétaire(s) totalisant **130 / 795** tantièmes.

Ont voté contre : Monsieur ADAM Claude (65) - Monsieur LARDET Jean Claude (65)

Acceptée

*PM*



### Question n°21

#### Location de meublés de tourisme au sein de la copropriété - Point d'information obligatoire.

*Aucune condition de majorité – résolution non soumise au vote*

- Extrait : Loi 2024-1039 adoptée le 19-11-2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.

Pour rappel à l'attention de tout copropriétaire mettant en location de meublés de tourisme son appartement :

L'article L. 324-1-1 du code du tourisme II dispose ce qui suit :

"Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé."

Lorsque ce lot de copropriété ayant fait l'objet de la déclaration prévue à l'article L. 324-1-1 visé ci-dessus, le copropriétaire se devra d'en informer le syndic.

En application de l'article 9-2 de la loi du 10 juillet 1965 régissant le statut des copropriétés créé par la loi n2024-1039 du 19 novembre 2024, le syndic sera ainsi en capacité de pouvoir renseigner le syndicat des copropriétaires de l'activité des locations de meublés touristiques déclarées au sein de la copropriété (en fonction des déclarations de mise en location qui lui auront été adressées dans le courant de l'année écoulée).

### Question n°22

#### Points communications.

*Aucune condition de majorité – résolution non soumise au vote*

#### LETTRES RECOMMANDEES ELECTRONIQUES

Depuis le 1er septembre 2024 et avec l'entrée en vigueur de la loi n 2024-322 (09 avril 2024), l'envoi électronique devient la norme, c'est-à-dire qu'il est défini comme moyen de communication par défaut pour les convocations et Procès-Verbaux d'Assemblée Générale.

Cette évolution facilite considérablement la communication des documents essentiels et permet, comme vous l'avez compris, une diffusion plus rapide, plus efficace, plus économique et plus écologique.

Les copropriétaires souhaitant conserver leurs communications et documents par voie postale, pourront modifier ce choix sur leur Extranet.

#### VOTE PAR CORRESPONDANCE EN LIGNE

Le Syndic Atherac a fait évoluer son outil informatique et vous propose dorénavant d'enregistrer votre vote par correspondance directement depuis votre espace Extranet dans la rubrique " Vos AG ".

Pensez à mettre à jour votre adresse mail depuis votre Extranet, dans votre espace personnel, rubrique " votre compte ".

### Question n°23

#### Point(s) divers.

*Aucune condition de majorité – résolution non soumise au vote*

- 1) La canalisation d'eaux usées en fonte tuyau rouge au droit du garage n°12 sera remplacée par un tuyau PVC.
- 2) Il est demandé de ne plus mettre les chaînes sur les places de parking afin de faciliter les manœuvres, et noter son numéro de portable si utilisation temporaire d'une place qui n'est pas la sienne.
- 3) M PROST a fait installer une borne de recharge sur sa place de parking et vous propose de l'utiliser si besoin : lui demander la carte RFID.

### Question n°24

#### Date de la prochaine Assemblée Générale Annuelle.

*Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée générale annuelle 2026 se tiendra le vendredi 8 janvier 2027 à 14h00 en salle de réunion du syndic (Salle Balme) + visio.

Vote(nt) **POUR**: 15 copropriétaire(s) totalisant **795 / 795** tantièmes.

Acceptée

PM



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.

La loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965, fixant le statut de la copropriété stipule notamment sous l'article 21 (modifié par la LOI n°2018-1021 du 23 novembre - art.203) : Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

\*\*\*\*\*

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 ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.  
Art.25 1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.  
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 membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.  
Art.26-1 : 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.

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 17h25.**

**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 un 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**

V. TRÉIL  


**Le(s) scrutateur(s)**

Pascal Remy  


**Le secrétaire**

