

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
LE HAMEAU
ALLEE BRET

05560 VARS

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 5/03/2022

L'an deux mille vingt-deux, le cinq mars à quinze heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

LE HAMEAU
ALLEE BRET
05560 VARS

se sont réunis Salle Maison Chastan

05560 VARS SAINTÉ MARIE

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **22** copropriétaires représentant **6022** voix sur **10000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

ASTRUC FRANCOISE (169), ASTRUC PATRICK (281), BANULS (450), BOISSON GINETTE (169), BOREL ELISABETH (281), CORRAZE MARC (169), DE LA BIGNE SOPHIE (281), DE SAMIE ODETTE (169), EPRINCHARD JEAN (169), GENTY STEPHANE (281), GODON PATRICK (169), GREGORIO ALAIN (301), GUEGUEN GUY (281), METRASIM SARL (301), MICHEL - THIRION REP M MICHEL JE (169), ROUBY MAURICE (169), VARTANIAN STEPHANE (169).

Soit un total de **3978 voix**.

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le président du conseil syndical / un membre du conseil syndical / le président de séance conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.



Foncia I.D.H.A. – VARS
POINT SHOW
Syndic et Gestion
Locative
Immeuble Le Point Show
05660 VARS
Tel : 04.92.46.51.49
idha-vars@foncia.fr

FONCIA.COM

HAMEAU

Madame,Monsieur,

Ce courrier fait suite à la demande de votre Conseil Syndical qui souhaite avoir accès à vos coordonnées.

Etant soumis à diverses clauses de confidentialités, nous ne pouvons transmettre ces derniers sans autorisation préalable de votre part.

Ainsi, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous un coupon réponse vous permettant de répondre favorablement ou non à leur requête.

Je soussigné(e)..... donne l'autorisation au gestionnaire de copropriété de communiquer mes coordonnées aux membres du conseil syndical.

Email
Téléphone

Merci de retourner le coupon, à l'adresse inscrite dans l'en-tête ou par mail à l'adresse suivante : idha-vars@foncia.fr

ORDRE DU JOUR

- 1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
- 2. ELECTION DU SCRUTATEUR**
- 3. ELECTION D'UN SECRETAIRE**
- 4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**
- 5. QUITUS AU SYNDIC**
- 6. DESIGNATION DU SYNDIC**
- 7. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
 - 7.1 Candidature de Monsieur BOISSON CHRISTIAN**
 - 7.2 Candidature de Monsieur GIB C/O M.GIBELLINO**
 - 7.3 Candidature de SARL METRASIM**
- 8. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
- 9. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**
- 10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023**
- 11. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023**
- 12. DEMANDE DE LA SCI LAUTIMMO: AGRANDISSEMENT DE LA FENETRE**
- 13. DEMANDE DE LA SCI LAUTIMMO: AGRANDISSEMENT DE LA BAIE VITREE**
- 14. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:**

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

M EYMAR est élu(e) président(e) de séance.

POUR : 5853 sur 5853 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5853 tantièmes.

ABSTENTIONS : 169 tantièmes.

MORO-PLANES CEDRIC-SANDY (169).

22 copropriétaires totalisent 6022 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

MME DELFOSSE est élue scrutatrice.

POUR : 5853 sur 5853 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5853 tantièmes.

ABSTENTIONS : 169 tantièmes.

MORO-PLANES CEDRIC-SANDY (169).

22 copropriétaires totalisent 6022 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Mme Laury CHICO, représentant le cabinet FONCIA TERRES DE PROVENCE, est élue secrétaire.

POUR : 5853 sur 5853 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5853 tantièmes.

ABSTENTIONS : 169 tantièmes.

MORO-PLANES CEDRIC-SANDY (169).

22 copropriétaires totalisent 6022 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE**

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution:

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021.

L'assemblée générale demande à comparer les factures edf de l'année écoulée et l'année précédente afin de comprendre pourquoi sur une année blanche, il y a autant de dépenses que sur une année d'occupation.

Vérifier si sur les années précédentes la consommation d'eau chaude en M3 est plus élevée que la consommation de cette année.

Sous réserve de justification et explication des demandes ci-dessus.

POUR : 11706 sur 11706 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 11706 tantièmes.

ABSTENTIONS : 338 tantièmes.

MORO-PLANES CEDRIC-SANDY(169), MORO-PLANES CEDRIC-SANDY(169),

5 copropriétaires totalisent 12044 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution:

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 5853 sur 5853 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5853 tantièmes.

ABSTENTIONS : 169 tantièmes.

MORO-PLANES CEDRIC-SANDY(169),

22 copropriétaires totalisent 6022 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

6. DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution:

L'Assemblée Générale désigne FONCIA TERRES DE PROVENCE, dont le siège social est 21 AVE VICTOR HUGO CS 50860 13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1 en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/04/2022 jusqu'au 30/06/2023.

Son établissement secondaire, FONCIA IDHA IMM LE POINT SHOW 05560 VARS assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

L'assemblée générale valide le contrat de syndic cependant l'assemblée générale souhaite qu'une relance amiable soit envoyée avant mise en demeure.

Plusieurs copropriétaires ont reçu des relances, dont certains présents lors de l'AG, alors qu'ils n'avaient pas reçu les appels de fonds. Il est demandé d'annuler et de rembourser les frais de mise en demeure indument prélevés à ces copropriétaires.

D'autre part, il est demandé de veiller à ce que les appels de fonds soient bien envoyés et pour les avis dématérialisés et sur papier afin d'éviter ce type de désagrément.

POUR : 6022 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

22 copropriétaires totalisent 6022 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

7. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Historique :

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du Conseil Syndical :
M. BOISSON CHRISTIAN, M. GIB C/O M.GIBELLINO , SARL METRASIM

Résolution:

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée et jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours, les personnes suivantes élues uninominalement :

7.1 Candidature de Monsieur BOISSON CHRISTIAN

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

neant

7.2 Candidature de Monsieur GIB C/O M.GIBELLINO

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)
En assemblée generale Mr GIBELLINO a annoncé sa demission.

7.3 Candidature de SARL METRASIM

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Faute de candidature au conseil syndical , se presentent en séance MR EYMARD, MR BARBIER, MR DELFOSSE.

8. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution:

(Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 1000 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

POUR : 6022 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

22 copropriétaires totalisent 6022 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

9. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution:

L'Assemblée Générale fixe à 1000 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 6022 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

22 copropriétaires totalisent 6022 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution:

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 64627 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que 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 civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 5102 sur 5102 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5102 tantièmes.

ABSTENTIONS : 920 tantièmes.

BERGANDI RAYMOND (169), ESTEVE JOSPEH(301), FORANO GERARD (281), MORO-PLANES CEDRIC-SANDY(169).

22 copropriétaires totalisent 6022 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTEES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

11. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2^{ème} lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution:

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 à 5% du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

POUR : 5853 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 169 tantièmes.

MORO-PLANES CEDRIC-SANDY (169).

22 copropriétaires totalisent 6022 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

12. DEMANDE DE LA SCI LAUTIMMO: AGRANDISSEMENT DE LA FENETRE

Majorité nécessaire : Article 25

L'assemblée générale autorise la SCI LAUTIMMO à agrandir la fenêtre dans son appartement selon le projet figurant sur la photo jointe à la convocation.

La SCI LAUTIMMO, devra produire au préalable auprès du syndic le rapport d'un bureau de contrôle confirmant que les travaux envisagés peuvent être réalisés en respectant des préconisations techniques

Sans passage d'un cabinet d'étude, les travaux ne pourront être réalisés.

Les travaux réalisés seront à la charge du propriétaire : les frais de bureau d'étude et de contrôle.

POUR : 5741 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 281 sur 10000 tantièmes.

LEHMAN JEAN-YVES (281).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

22 copropriétaires totalisent 6022 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

13. DEMANDE DE LA SCI LAUTIMMO: AGRANDISSEMENT DE LA BAIE VITREE

Majorité nécessaire : Article 25

L'assemblée générale autorise la SCI LAUTIMMO à agrandir la baie vitrée de son appartement selon le projet figurant sur la photo jointe à la convocation.

La SCI LAUTIMMO, devra produire au préalable auprès du syndic le rapport d'un bureau de contrôle confirmant que les travaux envisagés peuvent être réalisés en respectant des préconisations techniques

Sans passage d'un cabinet d'étude, les travaux ne pourront être réalisés.

Les travaux réalisés seront à la charge du propriétaire : les frais de bureau d'étude et de contrôle.

POUR : 5853 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 169 tantièmes.

MORO-PLANES CEDRIC-SANDY (169).

22 copropriétaires totalisent 6022 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

14. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:

Majorité nécessaire : Sans Vote

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.

Economique : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une

convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

Points divers :

--**Ménage** : passer après une intervention pour vérifier que celle-ci est correctement réalisée. Vérifier que l'entreprise passe bien nettoyer dans le local à skis.

- **Local à skis** : demander un devis pour poser des plaques en aluminium sur le bas des portes.
Faire vérifier la fenêtre qui ferme mal.
Sol local skis : demander un devis pour faire poser des caillebotis antibruit dans le local à skis jusqu'à la porte d'entrée menant aux pistes de ski.

- **Sortie local à skis** : faire réparer le digicode

- **Entrée** : mur sale à faire repeindre
Groom cassé à faire réparer

- **Digicode** : il est décidé de procéder une fois par an au changement du code unique sur tous les digicodes au mois de novembre pour une mise en service au 1er décembre. L'envoi du nouveau code doit se faire par mail et sms à tous les copropriétaires.

- **Escalier accès village** : vérifier si cet escalier est bien pris en compte dans l'assurance de la copropriété.

Faire poser une second main courante côté chalet.

- **Fibre** : rappel l'installation de la fibre a été votée lors de l'assemblée générale du 14/03/2020 résolution 15. Le déploiement fibre sera réalisé par SFR (entreprise ayant le marché dans les Hautes-Alpes). Le déploiement de la fibre sur vars est prévu pour fin mai 2023.

- **Dossier contentieux** : le syndic tient au courant le conseil syndical de l'avancée du dossier VARTANIAN. Les copropriétaires ayant été informés de la vente de l'appartement, le syndic se rapprochera du Notaire réalisant l'acte de vente afin de faire valoir l'exécution du paiement des charges dues.

- **Travaux** : L'assemblée générale valide l'état d'urgence des infiltrations dans les appartements 41 et 42 et de ce fait donne mandat au conseil syndical pour lancer les travaux.

- Faire la demande de devis de changement des 2 balustrades des appartements 41 et 42. Sujet qui avait été validé en AG en 2019.

- L'envoi des convocations de la dernière AG a été réalisé deux fois pour la même date et la même réunion. Il doit être procédé au remboursement des frais d'envoi en RAR.

- les copropriétaires demandent de recevoir une relance amiable avant la mise en demeure

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 18h08.

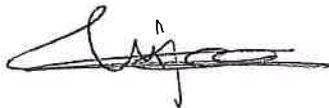
Le Président

Monsieur EYMAR



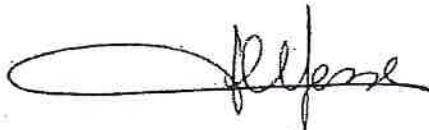
Le Secrétaire

Madame CHICO



Le(s) scrutateur(s)

Mme
Mr DELFOSSE



Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaiillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »