



**Tél. 04.50.98.15.36**  
**Fax. 04.50.98.80.22**

**BR-immo - B.P. 121- 40, Rue Emile Chautemps - 74302 Cluses Cedex**

**Copropriété : LES MEANDRES**  
**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE**  
**du Lundi 17/01/2022**

L'assemblée générale du syndic des copropriétaires s'est tenue le Lundi 17/01/2022 : ASSEMBLEE GENERALE en DISTANCIEL UNIQUEMENT .

35 copropriétaires étaient représentés, soit : 4883 / 10000.

42 copropriétaires étaient non représentés, soit : 5117 / 10000.

( AGNERAY JOSE (6°), ALBERTINO LAURENCE (130°), ALEYA NATHALIE (112°), ALTUN EMRAH (130°), AZZURRA (208°), BENDERRADJ MOURAD (248°), BETEMPS MARIE CHRISTINE (141°), BOUCLIER FRANCOIS (345°), BRUN JEAN MARC (182°), BURNIER BERNARD (6°), CARTIER RAYMOND (124°), CERULLI - PINGET LOUISA (112°), CHAMBEL MARIE NOELLE (112°), CHAMOT HUBERT (112°), CLAUSI MARIO (141°), CROSA JEAN NOEL (190°), CROSA MARIE (142°), EVREN MURAT (135°), GEVAUX ALEXANDRE (135°), GIFFRE SERVICES (6°), GUERIN FRANCOIS (6°), GUITKI ACHILLE (135°), HOCUK MURAT (110°), INDIVIS. GAY - DAEMEN (127°), INDIVS. MOENNE M. ORBOLATO B. (6°), JEMINO (184°), JIRAATA OLIYDE (112°), LAURIER JOSEPH (112°), MAHMUTOVIC NIJAZ (118°), ONCINS DELGADO PATRICK (6°), PAYEN ANTHONY (131°), PRANDINI ANNIE (6°), REFOUFI KATIA (108°), SAVAS ALI (112°), THOYER VIVIANE (170°), TRIBOULET PHILIPPE (136°), UNG SU MEY (130°), VAZZANA ANTHONY (118°), YASAR MUMUN (169°), YASAR MURANETTIN (142°), YILDIZ TANER (107°), YILMAZ SAADET YASAR (155°) )

**Résolution N° : 1 Election Tenue de Séance (Sans Vote)**

**Ordre du Jour** : Election Président et Scrutateur de séance (Votes uniquement par correspondance)

**Résolution N° : 1-1 Président de séance (Sans Vote)**

**Ordre du Jour** : Désignation du Président de séance.

**Décision** : Le Conseil Syndical a choisi une Assemblée Générale en distanciel compte tenu de la situation actuelle. De ce fait l'Assemblée ne s'effectuera qu'au seul moyen de vote par correspondance. En conséquence M. BECKER est désigné en qualité de Président de Séance pour la présente Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence. Il attestera de la bonne conformité de l'assemblée et signera le P.V.

**Résolution N° : 1-2 Désignation Membre du bureau (Sans Vote)**

**Ordre du Jour** : Désignation Scrutateur

**Décision** : Pour les mêmes raisons évoquées précédemment, M. CHARBONNEL est désigné en qualité de Scrutateur de Séance pour la présente Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence et assistera M. BECKER dans sa mission de Président

**Résolution N° : 2 Approbation des Comptes Année 2020 (article 24 : Majorité simple)**

**Ordre du Jour** : Approbation des comptes de l'exercice du 01.01.2020 au 31.12.2020

**Décision** : L'Assemblée approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01.01.2020 au 31.12.2020; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire après avoir été contrôlés par le C.S.

Les comptes de l'exercice peuvent être consultés par tout copropriétaire, le 8<sup>e</sup> jour ouvré qui précède l'Assemblée Générale ou sur rendez vous au bureau du Syndic. Le budget a été respecté : 190.209,61 € / 203.117 €. La régularisation des décomptes sera reportée sur le prochain appel de Fonds

*RBPC*

**Ont voté Non à la décision :** CHARBONNEL PHILIPPE (135°) soit un total de 135

**N'ont pas pris part au vote ou se sont abstenus :** ADOSSI KWAMI (140°), DEBIAIS ROGER (160°), MARINO ANTONIO (141°), SZYNKIER DIDIER (165°), TARTARAT ANGELIQUE (160°), VAN-CORTENBOSCH RENALD (226°) soit un total de 992

**Ont voté OUI à la décision ci dessus :** l'ensemble des autres copropriétaires représentés, soit un total de 3756 / 4883

**Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 3756 / 4883**

**Résolution N° : 3 Quitus.** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Quitus à BR-IMMO, Syndic, sur sa gestion de l'exercice écoulé.

**Décision :** "L'Assemblée donne Quitus à BR-IMMO, Syndic, pour sa gestion de l'exercice écoulé."

**Ont voté Non à la décision :** CHARBONNEL PHILIPPE (135°), GUNGOR ERTAN (130°), MARINO ANTONIO (141°) soit un total de 406

**N'ont pas pris part au vote ou se sont abstenus :** DEBIAIS ROGER (160°), SZYNKIER DIDIER (165°), TARTARAT ANGELIQUE (160°), VAN-CORTENBOSCH RENALD (226°) soit un total de 711

**Ont voté OUI à la décision ci dessus :** l'ensemble des autres copropriétaires représentés, soit un total de 3766 / 4883

**Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 3766 / 4883**

**Résolution N° : 4 Budget 2021** (Sans Vote)

**Ordre du Jour :** Approbation du Budget Prévisionnel pour l'exercice du 01.01.2021 au 31.12.2021

**Décision :** Le budget prévisionnel avait été voté lors de l'AG du 15.06.2021

En conséquence, le budget de l'année 2021 a été appelé trimestriellement pour un montant de 203.117 € à hauteur de 25% conformément au décret du 27 Mai 2004.

Le contrôle des factures par le C.S pour l'année 2021 se fera à la fin du premier trimestre 2022

**Résolution N° : 5 Budget prévisionnel 2022** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Approbation du Budget Prévisionnel pour l'exercice du 01.01.2022 au 31.12.2022

**Décision :** L'Assemblée approuve le budget prévisionnel pour l'année 2022 à hauteur de 203.117 €, qui sera appelé par appels de fonds trimestriels de 25% conformément au décret du 27 Mai 2004.

**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 1<sup>er</sup> Jour de chaque trimestre

**Ont voté Non à la décision :** ADOSSI KWAMI (140°) soit un total de 140

**N'ont pas pris part au vote ou se sont abstenus :** DEBIAIS ROGER (160°), MORALES JEAN (147°), SZYNKIER DIDIER (165°), TARTARAT ANGELIQUE (160°), VAN-CORTENBOSCH RENALD (226°) soit un total de 858

**Ont voté OUI à la décision ci dessus :** l'ensemble des autres copropriétaires représentés, soit un total de 3885 / 4883

**Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 3885 / 4883**

**Résolution N° : 6 Budget prévisionnel N+1** (article 24 : Majorité simple)

**Ordre du Jour :** Approbation du Budget Prévisionnel pour l'exercice du 01.01.2023 au 31.12.2023

**Décision :** "L'Assemblée approuve le budget prévisionnel pour l'année 2023 à hauteur de 203.117 €, qui sera appelé par appels de fonds trimestriels de 25% conformément au décret du 27 Mai 2004.

Ce Budget pourra être revu et corrigé lors de la prochaine AG.

**Ont voté Non à la décision :** ADOSSI KWAMI (140°) soit un total de 140

**N'ont pas pris part au vote ou se sont abstenus :** CARUSO DORIENNE (112°), DEBIAIS ROGER (160°), ESNAULT JEAN PAUL (112°), MORALES JEAN (147°), SZYNKIER DIDIER (165°), TARTARAT ANGELIQUE (160°), VAN-CORTENBOSCH RENALD (226°) soit un total de 1082

**Ont voté OUI à la décision ci dessus :** l'ensemble des autres copropriétaires représentés, soit un total de 3661 / 4883

**Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 3661 / 4883**

R B P C

**Résolution N° : 7 Création Fonds d' Epargne LOI ALUR (article 25.1 : Majorité simple)**

**Ordre du Jour :** Création du Fonds d'Epargne LOI ALUR, rendu obligatoire, et ne pouvant être inférieur à 5% du montant du budget (attention le vote ne porte que sur le choix du pourcentage)

L'assemblée générale après avoir pris acte que :

- les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 01 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
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires; elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.
- le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit la somme de 10.000 € pour l'année 2022
- elle peut décider d'un pourcentage supérieur.

**Décision :** L'Assemblée Générale 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 annuel
- le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel
- ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée Générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires.

Appels sur 4 trimestres

**Ont voté Non à la décision :** GUNGOR ERTAN (130°), PERRET SERGE (6°), PROVAZZA CARMEN (112°) soit un total de 248

**N'ont pas pris part au vote ou se sont abstenus :** ADOSSI KWAMI (140°), CARUSO DORIENNE (112°), DEBIAIS ROGER (160°), MORALES JEAN (147°), SZYNKIER DIDIER (165°), TARTARAT ANGELIQUE (160°), VAN-CORTENBOSCH RENALD (226°) soit un total de 1110

**Ont voté OUI à la décision ci dessus :** l'ensemble des autres copropriétaires représentés, soit un total de 3525 / 4883

**Résultat :** La résolution est Adoptée à la **DOUBLE MAJORITE** des copropriétaires présents et représentés **3525 / 4883**

**Résolution N° : 8 Travaux Toits Terrasses (Sans Vote)**

**Décision :** Point sur Travaux afférents à la Rénovation et l' Isolation des Toits / Terrasses :

Pour mémoire :

Année 2020 : 321.000 € appelés pour 306.067,20 € dépensés

Année 2021 : 172.000 € appelés pour 184.260,51 € dépensés (voir attestations fiscales jointes)

Année 2022 : 260.000 €

Année 2023 : 172.000 €

**ATTENTION COMMUNICATION TRES IMPORTANTE du Conseil Syndical et du Syndic :**

Nous rappelons que les budgets et travaux votés à la majorité en Assemblée Générale sont nécessaires pour le bon fonctionnement et l'entretien de la Copropriété (chauffage, Entretien, Ménage, Fourniture de l'eau, Isolation des toitures, etc...). Tous les habitants des Méandres en bénéficient.

Cependant, certains impayés sont très importants et cela nécessite malheureusement aujourd'hui la prise de mesures conservatoires : Les Copropriétaires débiteurs doivent impérativement régler sans attendre, les sommes qui restent dues : c'est une obligation. Il n'est pas possible d'effacer les dettes, les factures des fournisseurs doivent être payées.

Dans le cas contraire, les démarches déjà engagées seront suivies très rapidement de procédures judiciaires à l'encontre des débiteurs.

Enfin quelques "bonnes pratiques personnelles" (qui ne dépendent ni du Syndic, ni du Conseil Syndical) sont rappelées ci dessous car elles peuvent permettre de limiter vos propres dépenses, notamment :

- \* Soyez vigilants vis à vis de vos consommations d'eau et d'électricité
- \* Respectez la copropriété (Attention aux portes dégradées, aux salissures des communs , etc..) car les remises en état entraînent des frais. Merci aux propriétaires bailleurs d'en faire part à leurs locataires.
- \* Réglez vos charges et impayés avant d'engager d'autres dépenses qui pourraient vous pénaliser financièrement.

**Pour la bonne gestion de la copropriété, soyez assurés de la détermination du Syndic et de votre Conseil Syndical.**

Compte tenu des impayés et au titre de mesures conservatoires, il est décidé de sursoir aux travaux 2022 à l'exception de travaux nécessaires sur 2 terrasses suite à un point de situation avec la Société TAMARELLE Maître d'oeuvre, qui nous indiquera le montant précis, ce qui nous permettra en conséquence de déterminer le montant et les échéances des appels de fonds.

**Résolution N° : 9 Fin d'Assemblée (Sans Vote)**

**Ordre du Jour :** \* Suggestions diverses et vœux des copropriétaires.

Article 13 du décret du 17 Mars 1967 modifié par l'article 8 du décret du 27 Mai 2004. : "Questions à examiner, sans vote et sans effet décisive"

M. BLANCHET et Mme GLIERE, nouveaux copropriétaires au Bâtiment A ont le projet de changer les fenêtres et volets de leur appartement en respectant les coloris actuels.

L'ordre du jour est épuisé.

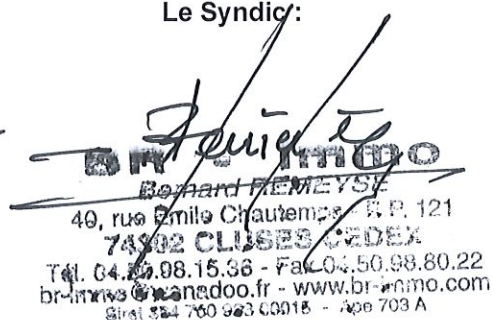
**Le Président de séance :**



**Le scrutateur de séance :**



**Le Syndic :**



**BR - INMO**  
**Bernard FEMEYSE**  
 40, rue Emile Chautemps - R.P. 121  
 74302 CLUSES CEDEX  
 Tél. 04.50.98.15.36 - Fax 04.50.98.80.22  
 br-inmo@wanadoo.fr - www.br-inmo.com  
 Siret 824 760 923 00015 - Ape 703 A

**RAPPEL DE L'ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10/07/1965**

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire se prescrivent par un délai de dix ans. Les actions qui ont pour but de contester les décisions des assemblées générales, doivent, à peine de déchéance, être introduites par des copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (L. N° 85-1470 du 31 Décembre 1985) dans un délai de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'A.G. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'A.G. en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

« (L. N° 94-624 du 21 Juillet 1994 - article 35-IV) - Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 Euros à 3.000 Euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c. de l'article 26 ».