



Copropriété : LES MEANDRES PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU : 22/07/2024

L'assemblée générale du syndic des copropriétaires s'est tenue le 22/07/2024 à 18h00 à Place Albert SCHWEITZER Salle Alice Leroulley 74300 CLUSES.

22 copropriétaires étaient présents ou représentés, soit : 2812 / 10000.

56 copropriétaires étaient absents et non représentés, soit : 7188 / 10000.

(AGNERAY JOSE (6°), ALEYA NATHALIE (112°), ALTUN EMRAH (130°), AZZURRA (208°), BENARD GUILLAUME (187°), BENDERRADJ MOURAD (248°), BETEMPS MARIE CHRISTINE (141°), BLANCHET ET GLIERE (161°), BOUZAZI FAOUZI (135°), BRUN JEAN MARC (182°), BURNIER BERNARD (6°), CARUSO DORIEENNE (112°), CERULLI - PINGET LOUISA (112°), CHAMOT HUBERT (112°), CHARBONNEL PHILIPPE (135°), CLAUSI MARIO (141°), COMERT SAADET (155°), CROSA JEAN NOEL (190°), CROSA MARIE (142°), DE ANDRADE FERREIRA CARLOS (141°), DEBIAIS ROGER (160°), DESMARETZ PATRICIA (169°), ERDOGDU FEHIM (110°), EVREN MURAT (135°), GAGLIARDI MARIO (118°), GEVAUX ALEXANDRE (135°), GUERIN FRANCOIS (6°), GUITKI ACHILLE (135°), INDIVIS. GAY - DAEMEN (127°), INDIVIS. POURRAZ -TOURNIER (112°), JEMINO (184°), JIRAATA OLIYDE (112°), JULAYHA JU MACH (137°), LAHMAR SOFIEN ET J. TIERCELET (6°), MARINO ANTONIO (141°), MOENNE-LOCCOZ GUY (135°), MORALES JEAN (141°), MORALES PHILIPPE (6°), NOUAR RANI (169°), ONCINS DELGADO PATRICK (6°), PRANDINI ANNIE (6°), REFOUFI KATIA (108°), RUET CLAUDE (6°), SAVAS ALI (112°), SUCCESSION BOUCLIER FRANCOIS (345°), SUCCESSION CHAMBEL M.NOELLE (112°), SZYNKIER DIDIER (165°), TARTARAT ANGELIQUE (160°), THOYER VIVIANE (170°), UNG SU MEY (130°), VAN-CORTENBOSCH RENALD (226°), VAZZANA ANTHONY (118°), YASAR MUMUN (169°), YASAR MURANETTIN (142°), YILDIZ TANER (107°), YOUNES M. ET K. DOUGHMAN (112°))

Résolution N° : 1 Président de séance (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Désignation du Président de séance.

Décision : "L'Assemblée désigne Mme Eliane DUCREY en qualité de Présidente de Séance pour la présente Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence."

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

ont voté OUI à la décision ci dessus : l'ensemble des autres copropriétaires présents et représentés, soit un total de 2672 / 2812

Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 2672 / 2812

Résolution N° : 2 Désignation des membres du bureau (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Désignation des Membres du bureau.

Décision : "L'Assemblée désigne Mme BECKER, en qualité de scrutateur pour la présente Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence."

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 : GUNGOR ERTAN (130°) soit un total de 130

ont voté OUI à la décision ci dessus : l'ensemble des autres copropriétaires présents et représentés, soit un total de 2542 / 2812

Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 2542 / 2812

ED LB

Résolution N° : 3 Election Secrétaire de Séance (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Election Secrétaire de Séance

Décision : "L'Assemblée désigne en qualité de secrétaire de séance pour la présente Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence." : Le Syndic

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

ont voté OUI à la décision ci dessus : l'ensemble des autres copropriétaires présents et représentés, soit un total de 2672 / 2812

Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 2672 / 2812

Résolution N° : 4 Compte Rendu du Conseil Syndical et du Syndic (Sans Vote)

Ordre du Jour : Compte Rendu du Conseil Syndical et du Syndic

Décision : L'Assemblée prend connaissance du rapport d'activité du Conseil Syndical relatif à l'exercice écoulé. Ce point ne donne lieu à aucun vote

INFORMATION IMPORTANTE : Votre Mandat de Syndic se termine le 07.07.2025

M. Bernard REMEYSE, Gérant Seul Associé, vous fait part de son intention de faire valoir ses droits à la retraite avant cette date. Dans ce cadre, afin de vous garantir une continuité et de bénéficier d'un service de gestion de qualité et aux mêmes conditions tarifaires et autres, la Société BR-IMMO envisage de céder son activité de Syndic de Copropriété à la Société Môle Immobilier, Société par actions simplifiées au capital de 10.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Annecy, Titulaire de la Carte Professionnelle délivrée par la Chambre du Commerce et d'Industrie de la Haute Savoie, agissant dans le même domaine d'activité sous l'enseigne ORPI et représentée par Madame Eurydice JEANFREU, présente à la réunion. Il est précisé que Madame Annick DEPREZ demeure à son poste et restera votre interlocutrice privilégiée.

Résolution N° : 5 Approbation des Comptes Exercice 2023 (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : - Approbation des comptes de l'exercice du 01.01.2023 au 31.12.2023

Décision : "L'Assemblée, après avoir entendu le rapport du C.S., et après que celui-ci ait répondu aux diverses questions, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01.01.23 au 31.12.2023; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire pour un montant de 197.272,12 € après avoir été contrôlés par Mme BECKER, Mme TRIBOULET et M. VILOUX le 19.06.2024 "

Les comptes de l'exercice peuvent être consultés par tout copropriétaire, le 6° jour ouvré qui précède l'Assemblée Générale ou sur rendez vous au bureau du Syndic.

Le budget a été respecté : 197.272,12 € / 212.000 € . Des explications ont cependant été demandées à IDEX concernant une très forte augmentation du poste du Contrat Prestation P1 ECS (Eau chaude). Le Syndic attend leur réponse et la communiquera à réception au Conseil Syndical.

La régularisation des décomptes sera reportée sur le prochain appel de Fonds.

N'ont pas pris part au vote ou se sont abstenus : ADOSSI KWAMI (140°) soit un total de 140

ont voté OUI à la décision ci dessus : l'ensemble des autres copropriétaires présents et représentés, soit un total de 2672 / 2812

Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 2672 / 2812

Résolution N° : 6 Maintien du Budget prévisionnel 2024 (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Maintien du Budget Prévisionnel voté lors de la dernière AG pour l'exercice du 01.01.2024 au 31.12.2024

Décision : "L'Assemblée maintient le budget prévisionnel pour l'année 2024 à hauteur de 212.000 Euros voté l'an dernier, 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^{er} Jour de chaque trimestre.

Le Budget a été maintenu en concertation avec le Conseil Syndical lors du contrôle des factures de l'exercice écoulé avec quelques ajustements sur certains postes.

N'ont pas pris part au vote ou se sont abstenus : ADOSSI KWAMI (140°), GUNGOR ERTAN (130°) soit un total de 270

ont voté OUI à la décision ci dessus : l'ensemble des autres copropriétaires présents et représentés, soit un total de 2542 / 2812

Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 2542 / 2812

Résolution N° : 7 Budget prévisionnel Exercice 2025 (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Approbation du Budget Prévisionnel pour l'exercice du 01.01.2025 au 31.12.2025

Décision : "L'Assemblée approuve le budget prévisionnel pour l'année 2025 à hauteur de 215.000 Euros, qui sera appelé par appels de fonds trimestriels de 25% conformément au décret du 27 Mai 2004.

Le Budget a été établi avec le concours du Conseil Syndical lors du contrôle des factures de l'exercice écoulé et pourra être revu et corrigé lors de l'AG statuant sur l'approbation des comptes de l'exercice 2024.

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 : ESNAULT JEAN PAUL (112°), LAURIER CATHERINE (112°) soit un total de 224

ont voté OUI à la décision ci dessus : l'ensemble des autres copropriétaires présents et représentés, soit un total de 2448 / 2812

Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 2448 / 2812

Résolution N° : 8 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 10.500 € pour l'année 2025
- 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.

Montant proposé : 10.750 € en 4 échéances au 01.01.25, au 01.04.2025, au 01.07.2025 et au 01.10.2025 de 2.687,50 € chacune

ont voté Non à la décision : GUNGOR ERTAN (130°) soit un total de 130

N'ont pas pris part au vote ou se sont abstenus : ADOSSI KWAMI (140°), ESNAULT JEAN PAUL (112°), PERRET SERGE (6°) soit un total de 258

ont voté OUI à la décision ci dessus : l'ensemble des autres copropriétaires présents et représentés, soit un total de 2424 / 2812

Résultat : La résolution est Adoptée à la DOUBLE MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 2424 / 2812

Résolution N° : 9 Demande d' Audit avant Reprise des Travaux (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Demande d' Audit avant Reprise des Travaux

Décision : Rappel de l'Historique : Des travaux de rénovation sur 4 années de 2020 à 2023 avaient été votés en 2019 et devaient être réalisés par l'intermédiaire de l'entreprise TAMARELLE.

Pour mémoire : Montant des Travaux ayant pu être effectués sur les 2 premières années :

En 2020 : 306.067,20 € (Totalité du Batiment A + 2 Terrasses + 3 Terrasses du Bât B et une Terrasse du Bat C)

En 2021 : 190.925,58 € (Première Moitié du Bâtiment B).

Malheureusement compte tenu des impayés importants, après plusieurs réunions en concertation avec le Conseil Syndical, les travaux ont du être stoppés. Seuls des travaux de quelques sous terrasses du Bâtiment C ont pu être réalisés en 2022 pour un montant de 42.918,37 € sur les 260.000 € prévus

Des démarches pour le recouvrement des impayés ont été lancées auprès du cabinet d'Avocat JUDI CIMES de Cluses. Le coût sur l'année 2023 s'élève à plus de 4.300 € de frais d'Avocat et d'huissier, somme qui aurait pu être utilisée pour des compléments de Travaux.

Plusieurs dossiers ont été réglés, d'autres sont en cours de rétablissement mais restent en protocole d'accord sous surveillance. 2 copropriétaires sont assignés pour la vente de leurs biens (SCI BRUN J. MARC Groupe ADEQUAT pour 10.025 € et M. JIRAATA pour 15.215 €

ATTENTION : la trésorerie reste précaire compte tenu de retard de charges plus ou moins important sur l'ensemble des copropriétaires. De ce fait, la copropriété ne pourra reprendre les travaux tant que la situation ne sera pas rétablie durablement.

En parallèle, lors de la préparation de la réunion, le Conseil Syndical a émis le souhait de procéder à un Audit global afin de déterminer, conséquemment aux travaux déjà réalisés, la meilleure démarche à entreprendre pour poursuivre des travaux.

Dans le cadre de l'amélioration de l'habitat, le Syndic a participé à une réunion d'information d'URBANIS en début d'année à ce sujet. L' accompagnement pour les copropriétés est gratuit. L'objectif premier est la mise au vote d'une mission de maîtrise d'oeuvre pour la réalisation d'un audit ou PPT (Plan pluriannuel de Travaux détaillé couvrant les Travaux sur 10 ans avec priorité et calendrier précis), ensuite une prestation de chiffrage des travaux retenus, l'accompagnement au choix du Maître d'oeuvre et du vote aux travaux (validation des différents cahiers de charge, examen des devis, réalisation d'une étude financière individualisée pour chaque copropriétaire.

L'audit est destiné entre autres à déterminer les conditions de recevabilité à savoir des travaux permettant d'obtenir un gain énergétique de 35 % par bâtiment. Cet audit est payant.

En conséquence, l'assemblée générale après avoir pris connaissance de ce qui précède et après avoir délibéré,

- Décide d'effectuer l' Audit précité. Le cout n'étant pas encore transmis au Syndic, l'AG donne l'autorisation au Conseil Syndical d'étudier le projet et de prendre les mesures en conséquence.

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires de telle manière que les situations de l'Entreprise puissent être réglées aux dates convenues dans le marché par l'intermédiaire des avances LOI ALUR

N'ont pas pris part au vote ou se sont abstenus : ADOSSI KWAMI (140°), CARTIER PAULETTE (124°), ESNAULT JEAN PAUL (112°), PERRET SERGE (6°) soit un total de 382

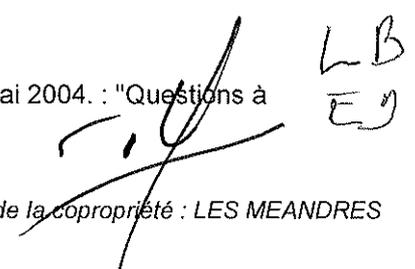
ont voté OUI à la décision ci dessus : l'ensemble des autres copropriétaires présents et représentés, soit un total de 2430 / 2812

Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 2430 / 2812

Résolution N° : 10 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" :



récepteurs en plus de ceux existant pour un montant de 396 € par portail suite à la rupture de la fabrication des émetteurs 2 et 4 points Modèle CAME.

Les anciennes télécommandes pourront bien sûr toujours être utilisées avec les anciens récepteurs.

- M.YILDIZ TANER demande l'autorisation d'installer un store sur la devanture de son magasin. La question sera mise à l'ordre du jour de la prochaine A.G.

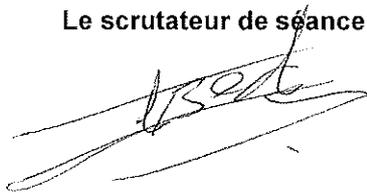
- Il sera rappelé à M. DE ANDRADE FERREIRA que la vidange des voitures est strictement interdite dans les dépendances soit les garages de la copropriété, qu'il est interdit également de bloquer la munuterie pour effectuer des travaux et que toute modification dans les parties communes doivent faire l'objet d'un vote soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19h30

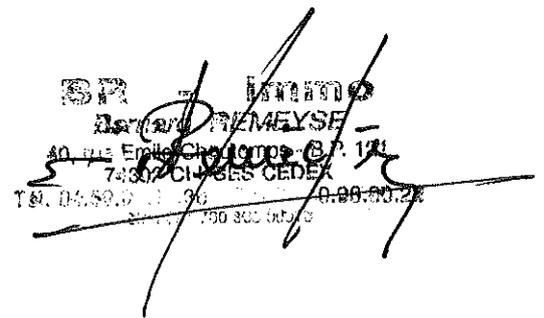
La Présidente de séance :



Le scrutateur de séance :



Le Syndic :



SPR - Immo
Associatif MEYSE
40, rue Emile Chevalot - B.P. 171
74307 CLUSES CEDEX
Tél. 04.50.00.196 - 0.99.00.22
www.lesmeandres.com

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 ».

ED. LB