



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 24/04/2023

L'assemblée générale du syndic des copropriétaires s'est tenue le 24/04/2023 à 18h00 à Place Albert SCHWEITZER Salle Alice Leroulley 74300 CLUSES.

35 copropriétaires étaient présents ou représentés, soit : 4876 / 10000.

43 copropriétaires étaient absents et non représentés, soit : 5124 / 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°), BRUN JEAN MARC (182°), BURNIER BERNARD (6°), CARUSO DORIEENNE (112°), CERULLI - PINGET LOUISA (112°), CHAMOT HUBERT (112°), CLAUSI MARIO (141°), DE ANDRADE FERREIRA CARLOS (141°), EVREN MURAT (135°), GAGLIARDI MARIO (118°), GEVAUX ALEXANDRE (135°), GIFFRE SERVICES (6°), GUERIN FRANCOIS (6°), GUITKI ACHILLE (135°), GUNGOR ERTAN (130°), HOCUK MURAT (110°), INDIVIS. GAY - DAEMEN (127°), JIRAATA OLIYDE (112°), LAURIER JOSEPH (112°), MOENNE-LOCCOZ GUY (135°), MORALES PHILIPPE (6°), ONCINS DELGADO PATRICK (6°), PRANDINI ANNIE (6°), PROVAZZA CARMEN (112°), REFOUFI KATIA (108°), RUET CLAUDE (6°), SAVAS ALI (112°), SUCCESSION BOUCLIER FRANCOIS (345°), SUCCESSION CHAMBEL M.NOELLE (112°), TARTARAT ANGELIQUE (160°), THOYER VIVIANE (170°), UNG SU MEY (130°), VAN-CORTENBOSCH RENALD (226°), VAZZANA ANTHONY (118°), YILDIZ TANER (107°), YILMAZ ELIF (140°))

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 Président de Séance pour la présente Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence."

N'étaient pas présents au moment du vote : JEMINO (184°), PAYEN ANTHONY (131°) soit un total de : 315

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 4561 / 4561

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 Brigitte TRIBOULET, en qualité de scrutateur pour la présente Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence."

N'étaient pas présents au moment du vote : JEMINO (184°), PAYEN ANTHONY (131°) soit un total de : 315

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 4561 / 4561

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

N'étaient pas présents au moment du vote : JEMINO (184°), PAYEN ANTHONY (131°) soit un total de : 315

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 4561 / 4561

TB. ED

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

Ordre du Jour : Compte Rendu du Conseil Syndical et du Syndic pour l'Exercice écoulé

Décision : L'Assemblée prend connaissance du rapport d'activité du Conseil Syndical et du Syndic relatif à l'exercice écoulé.

Ce point ne donne lieu à aucun vote

Rappel : Mission donnée à l'entreprise TAMARELLE afin d'effectuer les travaux de réfection votés lors de l'AG du 22.03.2019 sur 4 années de 2020 à 2023 soit 321.000 € en 2020, 172.000 € en 2021, 260.000 € en 2022 et 172.000 € en 2023. Les travaux des 2 premières années ont donné satisfaction.

Des mesures ont dues être engagées au vu de la situation financière de la copropriété. Malgré de nombreuses démarches auprès des copropriétaires débiteurs, la situation s'est de nouveau dégradée.

Compte tenu des impayés, les travaux de rénovation prévus sur 2022 ont du être repoussés.

Des nouvelles modalités de paiement ont été mises en place à savoir : Appels de Fonds à partir du mois d'octobre 2022 jusqu'en Mai 2023 pour une somme totale de 210.000 € en plus des 2 appels émis en 07 et 09/2022 de 25.000 € chacun pour arriver au 260.000 € de travaux. Malheureusement les demandes de provisions n'ont pas été honorées par l'ensemble des copropriétaires.

Modalités de règlement des prochaines échéances exposées lors de l' AG en fonction de la trésorerie de la copropriété. (voir Résolution N°10)

Suite aux derniers CS, et conséquemment à la balance des propriétaires mentionnant un débit de 139 794,80 € au 24.04.2023, il a été décidé qu'aucune dépense ne sera engagée sans que la trésorerie de la copropriété ne le permette et que tous les moyens seront mis en œuvre pour récupérer les sommes dues par les copropriétaires débiteurs. Des mesures ont déjà été engagées auprès de Maître HUDRY, Avocat à Cluses. Le dossier de 7 copropriétaires ont déposés pour une procédure accélérée. L'un d'entre eux a rétabli sa situation, un deuxième partiellement.

9 autres copropriétaires présentent encore un solde débiteur beaucoup trop importants.

Tous les aires copropriétaires sont priés de régler en temps en heure leurs charges et ceci afin d'éviter de transmettre le dossier de la copropriété entre les mains d'un administrateur judiciaire.

Une nouvelle situation de trésorerie sera faite début Juin 2023 avec Maître HUDRY et le Conseil Syndical avec engagement de nouvelles procédures judiciaires si nécessaire.

Le Conseil syndical regrette que suite aux devis initiaux votés en AG, et une sous terrasses du Bâtiment C ayant été faite l'an dernier, soit environ 45.000 €, cette somme n'avait pas été retirée du nouveau devis proposé par M. TAMARELLE ce qui entraîne un litige avec l'entreprise. Mme DUCREY précise que les nouveaux devis sont à la baisse mais des prestations ont été supprimées.

Résolution N° 5 Information du Syndic (Sans Vote)

Ordre du Jour : Envoi dématérialisé des Convocations et P.V d'AG

Décision : Afin de réaliser des économies sur le poste des frais d'envois et de papeterie, vous pouvez choisir de recevoir vos convocations et P.V d'AG par notification électronique.

Les avantages sont nombreux :

- plus de déplacement à la poste. Vous êtes avertis par Mail de l'arrivée d'un nouveau document à télécharger depuis votre espace sécurisé.
- économie sur les frais de papeterie : l'envoi est facturé moins de 2 € contre un coût de 6 € minimum pour l'envoi par la poste variant selon le poids dans l'enveloppe.
- écologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de cocher la case "e-courrier" depuis votre espace sécurisé "Gerer-ma Copro".

Résolution N° 6 Approbation des Comptes (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Approbation des comptes de l'exercice du 01.01.2022 au 31.12.2022

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 01.01.2022 au 31.12.2022; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire pour un montant de 207.316,76 € après avoir été contrôlés par Mme BECKER, Mme TRIBOULET et M. VILLOUX le 07.03.2023

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. Il est aussi rappelé aux copropriétaires qu'ils ont la possibilité de se connecter au service "Gérer ma copro" qui leur permet d'avoir accès aux infos de la copro, de consulter la comptabilité, d'accéder à leur compte, documents et informations personnelles.

TB ED

Le budget a été dépassé compte tenu des augmentations de l'énergie : 207.316,76 € / 203.117 €.

Suite à la disparition du tarif réglementé gaz naturel, une nouvelle proposition de la société IDEX (chauffage) est parvenue au Syndic et sera transmise au CS pour approbation.

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 4417 / 4557

N'étaient pas présents au moment du vote : BOUZAZI FAOUZI (135°), JEMINO (184°) soit un total de : 319

Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 4417 / 4557

Résolution N° : 7 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."

N'ont pas pris part au vote ou se sont abstenus : ADOSSI KWAMI (140°), CHARBONNEL PHILIPPE (135°), DUCREY ELIANE (193°), TRIBOULET PHILIPPE (136°), VILOUX JOSEPH (129°) soit un total de 733

ont voté OUI à la décision ci dessus : l'ensemble des autres copropriétaires présents et représentés, soit un total de 3824 / 4557

N'étaient pas présents au moment du vote : BOUZAZI FAOUZI (135°), JEMINO (184°) soit un total de : 319

Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 3824 / 4557

Résolution N° : 8 Réajustement du Budget prévisionnel 2023 (article 24 : Majorité simple)

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

Décision : Le Budget a été établi avec le concours du Conseil Syndical lors du contrôle des factures de l'exercice écoulé.

Compte tenu de la forte augmentation de l'énergie, l'Assemblée approuve le réajustement du budget prévisionnel pour l'année 2023 à hauteur de 212.000 Euros, qui sera appelé par appels de fonds trimestriels de 25% conformément au décret du 27 Mai 2004, non compris les frais de procédure en cours.

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° Jour de chaque trimestre.

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 4417 / 4557

N'étaient pas présents au moment du vote : BOUZAZI FAOUZI (135°), JEMINO (184°) soit un total de : 319

Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 4417 / 4557

Résolution N° : 9 Budget prévisionnel 2024 (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Approbation du Budget Prévisionnel pour l'exercice du 01.01.2024 au 31.12.2024

Décision : "L'Assemblée approuve le budget prévisionnel pour l'année 2024 à hauteur de 212.000 €, qui sera appelé par appels de fonds trimestriels de 25% conformément au décret du 27 Mai 2004.

Ce Budget pourra être revu lors de l'AG statuant sur l'approbation des comptes de l'année 2023

TR ED

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 4417 / 4557

N'étaient pas présents au moment du vote : BOUZAZI FAOUZI (135°), JEMINO (184°) soit un total de : 319

Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 4417 / 4557

Résolution N° : 10 Action en justice (Sans Vote)

Ordre du Jour : Action en justice pour recouvrement de charges impayées

Décision : Après consultation et aval du Conseil Syndical, et conformément à l'Article du 10 Juillet 1965, le Syndic informe l'assemblée générale, que toutes les démarches vis à vis des débiteurs en vue de procéder au recouvrement des impayés ont été faites sans le résultat escompté. En conséquence, un avocat a été mandaté par BR-Immo afin d'engager des procédures judiciaires pour 7 copropriétaires pour les raisons suivantes :

- Recouvrement de charges impayées pour un montant global de plus de 120.000 € empêchant la réalisation des travaux des toitures nécessaires à l'entretien de l'immeuble votés à la majorité lors de l'AG du 22.03.2019 qui devaient s'échelonner sur 4 ans.

Les travaux prévus sur 2020 et 2021 ont pu être exécutés. Malheureusement compte tenu des impayés les travaux prévus en 2022 et 2023 sont décalés.

D'autres copropriétaires sont également débiteurs, Un paiement immédiat est exigé. Le Syndic et le Conseil Syndical ne sauraient tolérer à nouveau des retards de paiements et par conséquent s'autorisent également, à leur encontre des procédures judiciaires si nécessaire (Voir Compte rendu CS et Syndic : Résolution N° 4)

- donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous les conseils nécessaires (avocats, etc.) à la défense des intérêts de la copropriété;
- prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967 ; les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale.
- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical."

Résolution N° : 11 Vente Immobilière (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Vente judiciaire.

Décision : Dans l'hypothèse où les actions en justice précitées n'aboutiraient pas, l'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures de recouvrement à l'encontre des 7 copropriétaires concernés

- décide de faire procéder à la saisie vente en vue de la vente des lots privatifs des copropriétaires concernés et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution ;
- autorise, conformément aux termes du décret du 9 juin 1986, la saisie immobilière en vue de la vente des lots dont les propriétaires sont détenteurs ;
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux frais de justice engagés
- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.
- L'Assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

ont voté Non à la décision : MARINO ANTONIO (141°), YILMAZ SAADET YASAR (155°) soit un total de 296

N'ont pas pris part au vote ou se sont abstenus : PERRET SERGE (6°) soit un total de 6

ont voté OUI à la décision ci dessus : l'ensemble des autres copropriétaires présents et représentés, soit un total de 4255 / 4557

N'étaient pas présents au moment du vote : BOUZAZI FAOUZI (135°), JEMINO (184°) soit un total de : 319

Résultat : La résolution est Adoptée à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 4255 / 4557

TB ED



Résolution N° : 12 Aide Anah (Sans Vote)

Ordre du Jour : Aide Anah

Décision : Les démarches sont toujours en cours pour tenter de bénéficier de l'aide de l'Anah (Agence Nationale de l'habitat) pour les travaux de rénovation en cours. L'Anah se réserve le droit d'accepter un dossier en fonction de son contexte social ou économique.

Il est rappelé que si la subvention n'est pas accordée à l'ensemble de la copropriété, chaque copropriétaire résidant dans l'immeuble peut déposer une demande à titre individuel.

Après de multiples relances, l'Anah a finalement redirigé la demande du Syndic vers URBANIS qui lui même a renvoyé notre demande auprès de "nr-pro". Le dossier a bien été enregistré. Une première simulation fait apparaître une aide potentielle d'environ 8000 € sur les travaux à venir. D'autres offres doivent parvenir au Syndic pour comparatif.

Le Conseil Syndical regrette de ne pas avoir eu de visibilité sur les aides de l'anah lors de la décision de l'engagement des travaux. M. GRESPAN indique que malheureusement les aides changent chaque année

Résolution N° : 13 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 2024
- 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.

4 échéances de 2.500 € au 01.01 / 01.04 / 01.07 et 01.10/2024 (même budget que 2023)

ont voté Non à la décision : MARINO ANTONIO (141°) soit un total de 141

N'ont pas pris part au vote ou se sont abstenus : ADOSSI KWAMI (140°), PERRET SERGE (6°) soit un total de 146

ont voté OUI à la décision ci dessus : l'ensemble des autres copropriétaires présents et représentés, soit un total de 4270 / 4557

N'étaient pas présents au moment du vote : BOUZAZI FAOUZI (135°), JEMINO (184°) soit un total de : 319

Résultat : La résolution est Adoptée à la DOUBLE MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 4270 / 4557

Résolution N° : 14 Demande de M. MISSAOUI (Bâtiment B) Etude sur colonne d'évacuation. (article 25.1 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Demande de M. MISSAOUI : Etude sur colonne d'évacuation.

Décision : Conséquent aux colonnes d'évacuation défectueuses et interventions récurrentes de la société Arve Assainissement, M. MISSAOUI expose les problèmes occasionnés lors de l'intervention de la société d'assainissement dans son magasin.

Des devis sont en attente et des solutions seront proposées lors de l'AG afin de palier les désordres occasionnés.

"L'assemblée générale après avoir pris connaissance des remarques de M. MISSAOUI concernant les problèmes rencontrés de l'avis du conseil syndical, et après avoir délibéré,

- Décide d'étudier les différentes possibilités proposées par M. MISSAOUI.

Solution alternative proposée par l'entreprise RUBIN : chemisage en remplacement du changement total des colonnes qui sont détériorées (coût exorbitant) Devis en cours.

Malheureusement le problème reste entier à savoir le manque de trésorerie actuelle.

TB E.D

Proès verbal de l'assemblée générale du 24/04/2023 de la copropriété LES MEANDRES

ont voté Non à la décision : TINO GIOVANNI (112°) soit un total de 112

N'ont pas pris part au vote ou se sont abstenus : MARINO ANTONIO (0°), PERRET SERGE (0°) soit un total de 0

ont voté OUI à la décision ci dessus : l'ensemble des autres copropriétaires présents et représentés, soit un total de 1803 / 1915

N'étaient pas présents au moment du vote : BOUZAZI FAOUZI (135°), JEMINO (184°) soit un total de : 319

Résultat : La résolution est Adoptée à la DOUBLE MAJORITE des copropriétaires présents et représentés 1803 / 1915

Réserves exprimées : La question sera de nouveau soulevée lors de la prochaine AG avec présentation de devis

Résolution N° : 15 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 décisoire" :

Information : Il est rediscuté du chauffage urbain : Les travaux des toits devront être terminés avant d'envisager d'autres travaux en particulier les travaux pour le chauffage urbain (soit une somme d'environ 40.000 € à parfaire). Pas encore de retour sur les investissements par rapport aux autres copropriétés.

Il est demandé à chaque propriétaire résident ou locataire d'apposer une étiquette normalisée pour les boîtes aux lettres.

M. CROSA Jean Noel voudrait installer une climatisation dans son appartement. La demande sera faite et mis au vote lors de la prochaine A.G. avec un plan d'installation technique et remise du dossier du fournisseur.

Mécontentement de l'équipe de nettoyage. Un rappel sera fait auprès de la société.

M. DEBIAS souligne la dégradation du goudron au fond du parking qui se dégrade : Attention la responsabilité de la copropriété pourrait être engagée en cas d'accident.

Portillon à côté de l'agence de M. DEBIAS : Système de groom à installer pour que le portillon se ferme plus doucement.

Mme LANCON signale un problème d'étanchéité de son balcon

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la séance est levée à : 20h30

Le Président de séance :

Le scrutateur de séance :

Le Syndic :

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 ».