

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
LES FERMES DE LOVAGNY
LIEU DIT ■■■ CHEMIN DE LA VIOLETTE
74330 LOVAGNY

➤ **Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire** ◀
Du 5/04/2023

L'an deux mille vingt-trois, le cinq avril à dix-huit heures trente

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

LES FERMES DE LOVAGNY
LIEU DIT ■■■ CHEMIN DE LA VIOLETTE
74330 LOVAGNY

se sont réunis **SALLE SOUPENTE (2EME ETAGE)**
LA MAISON DU VILLAGE
68 ROUTE DES GORGES
74330 LOVAGNY

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 **8** copropriétaires représentant **7907** 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 :

■■■■ (1048), ■■■■ (27).

Soit un total de **1075 voix**.

Sont arrivés en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :
ABOUSSEFLIAN UAFA (1018) à 18:52 (vote 4)

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

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'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. **AJUSTEMENT DU BUDGET 2022/2023**
6. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2023/2024**
7. **VOTE D'UNE PROCEDURE A L'ENCONTRE DU PROMOTEUR POUR LES PROBLEMATIQUES COMMUNES TOUJOURS NON REGLEES**
8. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales**

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

5. AJUSTEMENT DU BUDGET 2022/2023

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice à 7000€ tel que détaillé dans la dernière colonne de l'annexe comptable n°3 jointe à la convocation (prévision d'une augmentation de l'électricité de 15% malgré que l'on soit en tarif réglementé du fait de la conjoncture actuelle).

Le budget passe donc de 6680€ à 6980€.

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

POUR : 6895 sur 7901 tantièmes.

CONTRE : 1006 sur 7901 tantièmes.

PARCELLIER CEDRIC (1006).

ABSTENTIONS : 1024 tantièmes.

DENOYELLE SYLVAIN (1024).

9 copropriétaires totalisent 8925 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

6. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2023/2024

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 7000 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 : 6895 sur 7901 tantièmes.

CONTRE : 1006 sur 7901 tantièmes.

PARCELLIER CEDRIC (1006).

ABSTENTIONS : 1024 tantièmes.

DENOYELLE SYLVAIN (1024).

9 copropriétaires totalisent 8925 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**7. VOTE D'UNE PROCEDURE A L'ENCONTRE DU PROMOTEUR POUR LES
PROBLEMATIQUES COMMUNES TOUJOURS NON REGLEES**

Historique :

Suite à la LRAR du 07/07/2022 jointe à la présente convocation pour rappel et reprenant l'ensemble des réserves non corrigées, nous n'avons reçu aucunes réponses concrètes de NEOSENS mis à part le mail ci-joint du 15/07/2022 :

« Suite à votre mail, j'ai sollicité du Maître d'Oeuvre un état récapitulatif des réserves restantes. Étant très prochainement en congés, je vous ferai parvenir une réponse dans le courant de la deuxième quinzaine d'août. »

Relancé le 04/11/2022, NEOSENS nous a répondu le 14/11/2022 indiquant la correction par ALP VRD des réserves suivantes :

- réserve n°4 : équerres à rajouter,
- réserve n°9 : agrandir la bande de propreté.

Il nous indiquait attendre un reportage similaire de la part de SGTI et LP Charpente par rapport aux réserves levées (notamment la n°5 pour LP : poser la boîte à eau et descente EP du local vélo).

Par rapport aux portes des gaines palières RdC qui sont à reprendre, le menuisier Cobatex a été mis en liquidation judiciaire. NEOSENS indique qu'il était en train de chercher une entreprise de remplacement, mais toutes les entreprises contactées sont chargées en travail.

Malgré plusieurs relances régulières (RDVs sur place, courriers de mise en demeure, mails, téléphone) auprès du promoteur et intervenants d'origine, un certain nombre de réserves des « parties communes » restent sans réponses ou sans avancement (voir détail dans la résolution ci-après).

Résolution :

L'Assemblée Générale autorise le syndic à engager une procédure (huissier, courrier d'avocat) et à agir en justice, par toutes voies de droit et devant toutes les juridictions compétentes, y compris les juridictions d'appel, à l'encontre de pour que le syndicat des copropriétaires puisse obtenir réparation du litige suivant :

Correction des éléments suivants restés sans réponses de la part du promoteur et des intervenants d'origine :

Livraison :

- Places parking 1 à 5 ALP VRD Mettre caillou entre bordure et clôture du jardin logement D5
- 5/ REZ DE CHAUSSEE BATIMENT 2 ALP'VRD Voir si possible de poser un caniveau
- 1/ FACADES BATIMENT 1 ALPES K2 Enlever la tache de peinture sur la bande de rive
- 1/ REZ DE CHAUSSEE BATIMENT 1 COBATEX Remplacer la porte abîmée
- 2/ REZ DE CHAUSSEE BATIMENT 1 DA COSTA Réaliser un seuil au droit des gaines techniques
- 12/REZ DE CHAUSSEE BATIMENT 1 EXCELL Remplacer les carreaux centrales sur les marches 1 2 et 4
- 5/ FACADES BATIMENT 1 LP CHARPENTE Poser la boîte à eau et descente EP
- 10/RDC BAT 1 ALPES K2 Peindre la tranche de la plinthe
- 2/ RDC BAT 1 DA COSTA Réaliser un seuil au droit des gaines techniques
- 1/ RDC BAT 1 COBATEX Remplacer la porte abîmée
- 5/ FACADES BAT 1 LP CHARPENTE Poser la boîte à eau et descente EP
- 1/FACADES BAT 1 ALPES K2 Enlever la tache de peinture sur la bande de rive
- 2/ FACADES BAT 1 ALPES K2 Isoler le seuil de la porte fenêtre
- 3/ FACADES BAT 1 ALPES K2 Isoler le seuil de la fenêtre
- 3/ RDC BAT 2 LP CHARPENTE Remplacer les vis de fixation
- 2/ RDC BAT 2 ALPES K2 Reprendre la finition au-dessus du poteau BA
- 1/ RDC BAT 2 EURONEL74 Nettoyer correctement le sol
- 2/ FACADES BAT 2 LP CHARPENTE Vérifier l'étanchéité de la toiture
- 4/ FACADES BAT 2 LP CHARPENTE Vérifier l'étanchéité
- 6/ FACADES BAT 2 ALPES K2 Peindre la baguette de finition
- 10/ FACADES BAT 2 ALPES K2 Peindre la contre marche de l'escalier extérieur
- ENTREE 2 COBATEX La porte des compteurs d'eau est à changer
- ENTREE 2 ALPES K2 Prévoir finition autour de la tôle située à gauche de la porte palière du logt D2
- FACADE PRINCIPALE PONCET Les 2 ventouses de logements D3 et D8 sont orange alors qu'elles devraient être gris foncé (comme les serrureries)
- ALP VRD Vérifier la stabilité de la poutre et tampons manquants sur regards en pied de façade du local vélo

-Angle situé côté ferme rénovée DA COSTA Couper tuyau et poser regard de visite de drain

Autres réserves de livraison notifiées par mail du 25/06/2020 :

- De manière générale :

Larmiers à poser pour la goutte d'eau sur toutes les extrémités de dalles de balcon.

Vis de l'habillage situé sous les bardages bois des façades : à visser jusqu'au bout car les vis ne sont que partiellement vissées

Les 2 mats lumineux extérieurs ne fonctionnent pas

Nettoyage de fin de chantier à prévoir y compris les grilles avaloirs

-1er bâtiment façade côté parking public/place :

Différence de couleur sur la rive façade côté parking

Couleur des 2 sorties de ventouse non conforme à reprendre

Garde-corps

-Entrée côté 1er bâtiment :

Tampon manquant + problème d'alignement sur le renfort/soutènement/poutre.

Retour de bordure manquant : au moins fixer la dernière bordure

Regard EP à côté du four à pain : tampon manquant

Descente EP à l'angle non raccordée

-1er hall du 1er bâtiment :

Portes imbibées à remplacer + rehausser

Aération du local vélo manquante

Cylindre du local vélo inadapté : Seul la clé d'un seul copropriétaire permet l'ouverture

Porte du local vélo à ajuster

Caisson à couvrir proprement par une tôle métallique de même couleur que la bavette

(Local RDC privatif : aération manquante)

Reprise du crépi de l'escalier

-2ème hall du 1er bâtiment :

Nettoyage des coffrets gaz

Finition béton du sol

Collerette au raccord du tuyau jaune à reprendre

Jour dans le joint

Porte technique imbibée

Numéro de gaz sur porte palière du bas à déplacer

-3ème hall du 1er bâtiment :

Carrelage creux sur les premières marches à remplacer

Absence de delta MS en pied de façade sous le bardage

-RDC du 2ème bâtiment côté parking de la copropriété:

Rajouter des cailloux sous la clôture du logement du RDC

-1er hall du 2ème bâtiment :

1 seule porte technique au lieu de 2 pour scinder les différentes gaines techniques.

Haut du poteau à araser proprement

-Garages entre le 1er et le 2ème hall du 2ème bâtiment

Point d'infiltration au-dessus du 2ème garage en partant de ce hall

Élément voilé au-dessus du 3ème garage

-2ème hall du 2ème bâtiment :

Voir si un caniveau supplémentaire est à rajouter pour éviter l'entrée d'eau

Pignon du 2ème bâtiment après le 2ème hall :

Angle extérieur du bâtiment : regard de visite de drain à araser + cornière abîmée

Enduit de façade à reprendre car tâches de reprises trop visibles

-2ème bâtiment arrière (côté chemin communal) :
Bandes de rives à repeindre + vérifier l'étanchéité
Voir si un collier supplémentaire sur l'EP est possible pour une meilleure fixation
Bande de cailloux à faire sur la partie non engazonnée devant la fenêtre du logement au RDC

GPA :

-Goutte d'eau tranche de dalle à faire suite à une coulure vers le logement du RDC
-Escalier bâtiment 1 Ter: Fissure vers escalier à colmater + poser plat de finition
-ASL: Fissure du mur de soutènement à traiter

Autres réserves notifiées dans la LRAR du 14/05/2021 :

1/ Mise à jour des statuts (cf compte rendu du notaire du 29 janvier 2021 en annexes) :

- Adéquation de la part des votes avec la part du budget (1/14).
La répartition proposée par tantièmes des votes dans les statuts étant incorrecte et non adaptée.
Nous souhaitons 1/14 pour les votes également, par foyer.

- Conformité du plan de la copropriété.

Les places de parking représentées sur le plan ne sont pas représentatives de la réalité et non représentatives de celles décrites dans les statuts.

- Conformité de la représentativité de chacun des logements

Le détail de certains lots ne correspond pas à la réalité (manque 2 greniers, rattachements de locaux vélos...)

2/Mise à jour du permis de construire après travaux afin qu'il soit conforme à la réalité

- Le permis de construire conforme à exécution, incluant les plans conformes à la réalité, n'a pas été déposé en mairie. La déclaration de conformité déposée en mairie est donc inexacte par rapport à la réalité.

3/ Réserves communes aux deux copropriétés :

- Marquage/repérage des places de parking
- Mise à disposition du plan final conforme à exécution de toute l'ASL, avec places de parking conformes
- L'authentique : Mise à disposition du plan final conforme à exécution de tous les appartements
- Les Fermes, Bâtiment B : reprise de la peinture sur les boiseries
- L'authentique : Façade côté ouest + sud à reprendre
- L'authentique , Greniers : lots 7 et 8 : la porte est décollée
- Four à pain : Moisissure très prononcée et dégradant une poutre du toit (!/!)
- Grille de protection de l'aération de l'écoulement des eaux PVC 110 coté Bâtiment B / L'Authentique
- De nombreuses plantes tapissantes sont mortes et à remplacer
- Procès-verbal de réception des communs : aucun propriétaire n'en a eu connaissance

L'assemblée fixe le montant de la provision à 3000 euros dans le cadre du budget courant 2022/2023 à réajuster de ce montant en conséquence, prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles, autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES».

POUR : 0 sur 8925 tantièmes.

CONTRE : 8925 sur 8925 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 8925 tantièmes au moment du vote.

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

L'Assemblée prend acte que le promoteur corrige au compte goutte les réserves malgré plusieurs relances régulières (boîte à eau dernièrement, quelques temps avant l'AG)

Au vu des frais de procédure importants prévisibles à avancer (avocat, expert judiciaire, huissier), de la durée de procédure prévisible (plusieurs années) et de la nature des réserves principalement de l'ordre des « petites finitions » :

Il est décidé de relancer une dernière fois le promoteur sur les réserves et le blocage administratif (a priori le refus du promoteur de payer l'acte notarié déjà rédigé et finalisé)

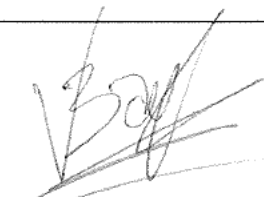
Il est décidé de tenter de faire chiffrer par une société générale (tout corps d'état) l'ensemble des réserves afin de pouvoir présenter au promoteur un chiffrage si cela peut l'aider à faire avancer les choses.


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

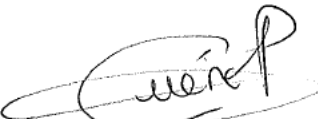
La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

DIVERS : usage des places visiteurs : [REDACTED] propose d'organiser une réunion pour écarter les conflits soulevés par les propriétaires le jour de l'AG quitte à mettre par écrit les règles.

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 20h00.

Le Président	
Madame [REDACTED]	

Le Secrétaire	
Monsieur [REDACTED]	

Le scrutateur	
Madame [REDACTED]	

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 défaillants 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. »