

SDC L'Arboisie

483 Route du Gollet
74120, MEGEVE

Procès Verbal de ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE du 01/12/2022

Les copropriétaires de l'immeuble : **SDC L'Arboisie** 483 Route du Gollet 74120, MEGEVE se sont réunis en assemblée générale, à la suite de la convocation que le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour

- 1- Election de la présidence de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 2- Election au poste de scrutateur de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 3- Election au poste de secrétaire de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 4- Exposé de la situation (résolution informative)
- 5- Décision de valider le PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL, joint à la convocation, aux fins de régler le sort des travaux à réaliser pour mettre un terme définitif à la situation de péril qui menace la résidence L'ARBOISIE et permettre la réalisation - Article 25(Majorité absolue)
- 6- Décision de valider le PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL, joint à la convocation, aux fins de régler le sort des travaux à réaliser pour mettre un terme définitif à la situation de péril qui menace la résidence L'ARBOISIE et permettre la réalisation d - Article 24 (Majorité simple)
- 7- Décision de confirmer la résolution n° 22 de l'Assemblée générale du 20 juin 2019 concernant l'acquisition par le syndicat des copropriétaires du terrain d'assiette de l'immeuble d'une superficie de 7.138 m2, formant le lot de Volume n°16 à l'Euro symbolique et mandat au syndic de comparaître à l'acte d'acquisition - Article 26(Double majorité)
- 8- Décision de confirmer la résolution n° 22 de l'Assemblée générale du 20 juin 2019 concernant l'acquisition par le syndicat des copropriétaires du terrain d'assiette de l'immeuble d'une superficie de 7.138 m2, formant le lot de Volume n°16 à l'Euro symbolique et mandat au syndic de comparaître à l'acte d'acquisition - Article 25(Majorité absolue)
- 9- Questions diverses

Il a été dressé une feuille de présence qui tient compte des participations , à distance, en vote par correspondance qui atteste :

Etaient PRESENTS ET/OU REPRESENTES : 33 copropriétaires représentant 8688.0 / 10000.0 ièmes

Etaient ABSENTS : 12 copropriétaires représentant 1312.0 / 10000.0ièmes

Copropriétaires absents non représentés à la cloture de la séance :

La séance a débuté le 01 déc. 2022 à 18:09:34 (GMT+01:00) Paris

1- Election de la présidence de séance- Article 24 (Majorité simple)

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection de la présidence de séance :

La candidature de ou à défaut un copropriétaire présent à la présidence de séance est mise aux voix :

Sont entrés et présents : Kamel Messadaa (85)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	8603.0 / 8603.0	32 / 32
Contre	0,00%	0.0 / 8603.0	0 / 32
Abstention	0,00%	0.0 / 8603.0	0 / 32

Se sont exprimés : 32 / 32

Accepté à l'unanimité des présents et représentés

2- Election au poste de scrutateur de séance- Article 24 (Majorité simple)

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection au poste de scrutateur de séance : La candidature de Mme BEAUFAY candidate présente en qualité de scrutateur de séance est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	8688.0 / 8688.0	33 / 33
Contre	0,00%	0.0 / 8688.0	0 / 33
Abstention	0,00%	0.0 / 8688.0	0 / 33

Se sont exprimés : 33 / 33

Accepté à l'unanimité des présents et représentés

3- Election au poste de secrétaire de séance - Article 24 (Majorité simple)

Réglementairement le syndic est d'ordinaire secrétaire de séance (en l'absence de candidature pour le poste).

Le syndic indiquera, le cas échéant, la personne candidate au poste de secrétaire de séance :

La candidature du cabinet C.G.S Département Gestion en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	8688.0 / 8688.0	33 / 33
Contre	0,00%	0.0 / 8688.0	0 / 33
Abstention	0,00%	0.0 / 8688.0	0 / 33

Se sont exprimés : 33 / 33

Accepté à l'unanimité des présents et représentés

4- Exposé de la situation (résolution informative)

Dans le cadre d'un désordre récurrent relatif à des infiltrations d'eau à répétition dans le sous-sol de la résidence et plus spécifiquement dans les cuisines, les services du syndic sur demande de la Société d'exploitation, ont saisi le cabinet MG BUILDING en recherche des causes et préconisations techniques visant à résoudre les causes et les conséquences.

Dans le cadre de sa mission AMO chef de Projet travaux sur la résidence l'ARBOISIE à Megève, l'expertise des désordres présents avant la suite de la mission.

Ce dernier sans attendre, met en exergue la situation sur place étant en « péril avec la présence d'un Danger Grave et Imminent », à l'appui d'un rapport explicite porté à la connaissance du conseil syndical et annexé à la présente convocation.

A la demande de la Sté MG BUILDING la Direction de la résidence a été notifiée comme suit

« Nos services, à la suite de votre demande relative à la recherche des causes à l'origine des désordres liés aux infiltrations d'eaux côté cuisines du bâtiment, ont porté à votre connaissance qu'un DGI (Danger Grave et Imminent) a été repéré/détecté sur la partie arrière du bâtiment. Le cabinet MG BUILDING en sa qualité de « Sachant », indique que « Cette zone étant déclarée en Danger Grave et Imminent (DGI), il conviendra de demander à l'exploitant actuel de la résidence l'Arboisie de ne pas faire intervenir leur personnel dans cette zone située à l'arrière du bâtiment en façade Nord. »

Ces indications ont été données à la personne qui se charge d'accéder à cette partie sur site. Toutefois, par la présente, nous vous demandons de signifier cette situation au personnel de votre société qui exploite le site. Nous vous adressons le compte rendu de MG BUILDING. »

Entretiens, le syndic est sollicité par le cabinet de Me Maître Aurélie TAMBOURGI Notaire

SCP Philippe SOL et Franck GIOCANTI, Notaires associés BP 30 044 84802 l'ISLE SUR LA SORGUE cedex 2 Dans le but de procéder à la réitération de l'acte en vue d'opérer à :

- La cession par la société ARBOISIE PROPCO du lot 16 (sol du lot 9) à la copropriété l'ARBOISIE

Avec Procuration par le représentant du syndicat au profit d'un collaborateur de l'étude pour signer cet acte, procuration à me retourner datée et signée avec signature légalisée par un officier d'état civil ou notaire de votre choix.

La provision sur frais pour cet acte s'élève à la somme de 1.600 € à régler en principe par la copropriété (conformément à l'AG du 20/06/2019 - résolution n°22) Il est demandé de retourner la

- Convention d'honoraires signée

M. DENEAU représentant de la Sté ARBOISIE PROPCO et copropriétaire indique et rappelle « qu'il est important de pouvoir signer la procuration de la rétrocession des tréfonds ».

Pour rappel, il s'agit de quatre années de travail pour que la copropriété ne soit plus propriétaire d'un lot de volume mais bien d'une réelle propriété du sol.

C'est prévu dans les statuts de l'ASL mais pour cela nous devons attendre la clôture de la ZAC et l'accord de l'aménageur.

Président du conseil syndical expose, renseignements pris :

« Il m'a bien été expliqué l'importance de la signature de l'accord. En effet, cet accord nous permet de sortir de la SFHM et de ne rester dans l'ASL que pour la gestion du chemin d'accès. C'est important car la zone complète comprend une zone dite "la lune d'argent" qui nécessite de gros travaux.

Il a voté « contre » à toutes les AG de l'ASL afin que nous ayons le temps de sortir de la SFHM et que nous ne soyons pas engagés par ces frais qui s'annoncent conséquents. Nous serions donc complètement propriétaires de notre terrain.

La mairie a signé cet accord et on n'attend que notre signature.

Il ajoute avoir indiqué que « je ne pourrai pas accepter de cession qui occasionne des frais pour les copropriétaires. »

Une réunion a été organisée avec le Conseil syndical, le représentant de la société ARBOISIE PROPCO accompagné d'un conseil, Me JERVOLINO du cabinet GOBERT avocat du syndicat et le cabinet CGS syndic en exercice afin de solutionner cette situation. A l'occasion de cette réunion, la société ARBOISIE PROPCO par la voix de son représentant, s'est engagée à :

« PRENDRE EN CHARGE L'INTÉGRALITÉ du coût des études et des travaux nécessaires à la réparation des désordres sus indiqués dans le rapport établi par l'entreprise MG BUILDING ou tout autre, savoir :

- faire toutes diligences afin de mettre fin à l'état de « danger grave et imminent » ;

- à cet effet, entreprendre, sans délais, auprès de tout bureau d'étude notoirement compétent les études préalables nécessaires à cette fin ; - réaliser les travaux prescrits par cette étude sans délais.

Ces travaux urgents, réalisés, le vendeur s'engage également, après études complémentaires de tout bureau d'étude dûment habilité, à réaliser, à ses seuls frais, tous travaux nécessaires à la confortative et à la pérennisation de ceux-ci, au plus tard, dans les deux ans des présentes. »

Me JERVOLINO a donc rédigé un protocole d'accord entre les parties qui sera soumis à l'approbation des copropriétaires dans la présente assemblée.

Le syndic, en concertation avec le conseil syndical, convoque la présente Assemblée générale afin que les copropriétaires puissent débattre et décider des actions à mener concernant ce dossier relevant de la sécurité des biens et des personnes.

Cette résolution est non soumise au vote

5- Décision de valider le PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL, joint à la convocation, aux fins de régler le sort des travaux à réaliser pour mettre un terme définitif à la situation de péril qui menace la résidence l'ARBOISIE et permettre la réalisation - Article 25(Majorité absolue)

Après avoir pris connaissance de l'exposé de la situation, l'Assemblée générale valide le PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL, rédigé par Me JERVOLINO du cabinet GOBERT, entre le Syndicat des copropriétaires de la résidence l'ARBOISIE d'une part et la SAS HPC d'autre part et autorise le syndic à signer ledit protocole pour le compte du Syndicat des copropriétaires.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	86,88%	8688.0 / 10000.0	33 / 33
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 33
Abstention	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 33

Se sont exprimés : 33 / 33

Cette résolution est Acceptée à la majorité

6- Décision de valider le PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL, joint à la convocation, aux fins de régler le sort des travaux à réaliser pour mettre un terme définitif à la situation de péril qui menace la résidence l'ARBOISIE et permettre la réalisation d- Article 24 (Majorité simple)

Après avoir pris connaissance de l'exposé de la situation, l'Assemblée générale valide le PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL, rédigé par Me JERVOLINO du cabinet GOBERT, entre le Syndicat des copropriétaires de la résidence l'ARBOISIE d'une part et la SCI ARBOISIE d'autre part et autorise le syndic à signer ledit protocole pour le compte du Syndicat des copropriétaires.

La résolution précédente ayant été approuvée, cette résolution est sans objet

7- Décision de confirmer la résolution n° 22 de l'Assemblée générale du 20 juin 2019 concernant l'acquisition par le syndicat des copropriétaires du terrain d'assiette de l'immeuble d'une superficie de 7.138 m2, formant le lot de Volume n°16 à l'Euro symbolique et mandat au syndic de comparaître à l'acte d'acquisition - Article 26(Double majorité)

Le syndic rappelle la décision adoptée en résolution 22 de l'assemblée générale du 20 juin 2019 :

« L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'acquérir auprès de la Société FONCIERE D'ARBOISIE, le terrain d'assiette de l'immeuble d'une superficie de 7.138 m2 formant le lot de Volume n°16, au prix d'un Euro symbolique. Elle mandate en conséquence son syndic, avec faculté de subdéléguer, à l'effet de signer l'acte de cession ainsi que tous actes complémentaires, modificatifs et /ou rectificatifs, afin de mettre ledit acte en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux, d'état civil et d'en faire assurer la publication par-devant notaire de la copropriété et aux frais de syndicat des copropriétaires. »

Compte tenu des résolutions précédentes, et du PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL présenté, l'Assemblée générale décide de confirmer l'acquisition auprès de la Société FONCIERE D'ARBOISIE, le terrain d'assiette de l'immeuble d'une superficie de 7.138 m2 formant le lot de Volume n°16, au prix d'un Euro symbolique ainsi que les modalités administratives précédemment approuvées et de valider le principe de procéder à la réitération des actes par le syndicat des copropriétaires.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	86,03%	8603.0 / 10000.0	32 / 33
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 33
Abstention	0,85%	85.0 / 10000.0	1 / 33

Se sont exprimés : 33 / 33

Se sont abstenus : 1 / 33

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : 1 / 33

Cette résolution est Acceptée à la majorité

8- Décision de confirmer la résolution n° 22 de l'Assemblée générale du 20 juin 2019 concernant l'acquisition par le syndicat des copropriétaires du terrain d'assiette de l'immeuble d'une superficie de 7.138 m2, formant le lot de Volume n°16 à l'Euro symbolique et mandat au syndic de comparaître à l'acte d'acquisition - Article 25 (Majorité absolue)

Le syndic rappelle la décision adoptée en résolution 22 de l'assemblée générale du 20 juin 2019 :

« L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'acquérir auprès de la Société FONCIERE D'ARBOISIE, le terrain d'assiette de l'immeuble d'une superficie de 7.138 m2 formant le lot de Volume n°16, au prix d'un Euro symbolique.

Elle mandate en conséquence son syndic, avec faculté de subdéléguer, à l'effet de signer l'acte de cession ainsi que tous actes complémentaires, modificatifs et/ou rectificatifs, afin de mettre ledit acte en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux, d'état civil et d'en faire assurer la publication par-devant notaire de la copropriété et aux frais de syndicat des copropriétaires. »

Compte tenu des résolutions précédentes, et du PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL présenté, l'Assemblée générale décide de confirmer l'acquisition auprès de la Société FONCIERE D'ARBOISIE, le terrain d'assiette de l'immeuble d'une superficie de 7.138 m2 formant le lot de Volume n°16, au prix d'un Euro symbolique ainsi que les modalités administratives précédemment approuvées et de valider le principe de procéder à la réitération des actes par le syndicat des copropriétaires.

La résolution précédente ayant été approuvée, cette résolution est sans objet

9- Questions diverses

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

- Prévision date prochaine assemblée : / / (sauf imprévus).

- Prévision de questions à débattre à la prochaine assemblée :

- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer :

- Remarques sur la tenue de l'immeuble :

- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

Cette résolution est non soumise au vote

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée le 01 déc. 2022 à 18:38:48 (GMT+01:00) Paris

Le président

Le secrétaire

Le scrutateur

© AVOVENTES.FR

ARTICLE 42, ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

"Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. 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."