

C.H.V.

Cabinet Hugues VARTANIAN

ADMINISTRATION DE BIENS

Syndic de Copropriétés - Gestion

Locations - Transactions

23, avenue du Gouverneur Général Binger - 94100 SAINT-MAUR DES FOSSÉS

Tél. : 01.48.89.69.10 ou 05.25 - Fax : 01.48.89.07.10

MAILS : syndic@chv.fr - gestion@chv.fr - compta@chv.fr - transaction@chv.fr

www.chv-immobilier.fr

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble
7 Chemin des Prunais
94350 VILLIERS SUR MARNE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU JEUDI 13 JUN 2024

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
Et le jeudi 13 juin à 18 H 00

Les copropriétaires de l'immeuble sis à :
- 7 Chemin des Prunais 94350 VILLIERS SUR MARNE

Se sont réunis dans les locaux du Cabinet C.H.V., 23 avenue du Gouverneur Général Binger
94100 SAINT MAUR, sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic.

1^{ère} RESOLUTION : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

- Monsieur GUILLARD

Abstention : Monsieur GIOVANNONE (46)

Est élu à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

2^{ème} RESOLUTION : ELECTION DES SCRUTATEURS

- Monsieur BERTIN

Abstention : Monsieur GIOVANNONE (46)

Est élu à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

- Monsieur AIME

Abstention : Monsieur GIOVANNONE (46)

Est élu à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.



S.A.R.L. au capital de 120 000 Euros - RCS Créteil, B 438.220 303 - APE 6832 A

N° TVA intracommunautaire : FR 36 438 220 303 00038

Caisse de garantie GALIAN - 89, rue la Boétie - 75008 PARIS

CPI 9401.2016000003029 délivrée par la CCI Paris-Île de France

MIA - N° ORIAS : 160 03 193 - www.orient.fr

3ème RESOLUTION : ELECTION DU SECRETAIRE

- Monsieur VARTANIAN (CHV)

Abstention : Monsieur GIOVANNONE (46)

Est élu à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate à l'examen de la feuille de présence, dûment émarginée par chaque copropriétaire en entrant en séance que 61 copropriétaires représentant 3721 voix sur 10000 voix constituant le syndicat sont présents ou représentés.

Copropriétaires absents : 6279 voix.

Mesdames et Messieurs ACARD (53), AREGABI EL (51), AZOKPOTA FANOU (49), SOCIETE ABOUESSALAM (46), SUCCESSION ARTZNER (47), BASTIEN (52), BAUDRILLIER (46), BERGEON CARRE (49), BERTANI (49), BLATRIX – ORLEAC (52), BODEVING (48), BOIDIN (51), BOISAUBERT (46), BORDELAIS (49), BOUCHELAGHEM (57), BOUCHET (49), BOULENT (52), BOULLENOT – CHARPENTIER (60), BOUTET (52), BRUNET (43), CADENA (54), CARBONNEL (46), CARPENE (51), COVOS (102), CUNHA (53), DA CUNHA – MARCHAL (51), DAVIET (51), DE LA GUERRONIERE (97), DEBRAY (52), DELBOIS (43), DESHAYES (51), DESSAUX (51), SOCIETE DIB IMMOBILIERS (52), DOS SANTOS (46), DURAND (51), DUWAT (146), EDMOND (53), ENGEL GRUNER (44), ESPAGNE (48), FERRAO – REBOUX (56), FERREIRA (51), MOSCARDINI (51), FREIHA RABIH (51), FRUGIER (53), GEFFROY (51), GLOOR (48), GOUZIL (53), GRASSI MIRCICH (43), GRUNCHEC (51), HENRIOL (49), HERVE (46), HUET (43), JADOT – BUSSARD (52), JEAN PIERRE (46), JEZEQUEL (46), JINNOUCHI TAKAYUKI (49), JOUIDA (46), KANOUTE N'DIAYE (46), KASIJO (51), KOJAYAN MIRHRAN (46), LAM – XU (86), SOCIETE LATRY GUY (51), LE SAINT (47), LEBRUN (46), LEGENS (47), LEVASSEUR (49), MAIOLINO (53), MALHERBE (46), MALLET (48), MARQUES (51), MARTINS DA ROCHA (43), MEDDAHI (52), MOLLARET (96), MONCEAUX (51), MONTEIRO – DA SILVA (82), MORIN (51), MORTEL (46), MOSTER – HECKEL (51), MOUSTAMSIK BILLAH (104), NIEWIADOMSKI (51), PALAZON – GRASSAUD (94), PECARD (53), PEREIRA PINTO (51), PERONNET (49), PERRAULT (46), PICAUD (51), INDIVISION PLUMERAND (51), POUPERON (44), PROVOST (52), QUAACK (46), RAMASSAMY (51), RAPOSO NOGUEIRA (98), REBILLARD (52), RENOUX (52), REYES LLERENA (58), REYNAUD (51), RIGUET (51), ROSALMY (91), ROUANET (49), ROUGET (48), RUET (43), RUSEK (95), SALOU – LAGADEC (51), SAUTIER – JAVAUDIN (87), SCAVINER (51), SELLIER – PINEAU (46), SIREYZOL (49), SORET (46), SOULAS (48), TANGUY (51), TORRE (51), TOTEU (46), VAGLICA (46), VELLY (53), ZITOUNI (56)

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix

RESOLUTIONS

4ème RESOLUTION : COMPTE RENDU D'ACTIVITES DU CONSEIL SYNDICAL (sans vote)

Le Conseil Syndical présente le compte rendu d'activités de l'exercice joint au présent Procès-Verbal.

L'Assemblée Générale en prend acte.

5ème RESOLUTION : APPROBATION DES COMPTES DE L'ANNEE ECOULEE

L'Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le Syndic, joints à la convocation dans leur forme, teneur et imputation, arrêtés à la date du 31 décembre 2023, se traduisant par un total de charges réparti de 37.619,45 € et une trésorerie disponible de 14.697,62 €.

* N'a pas participé au vote : Monsieur LEBASTARD

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés.

6ème RESOLUTION : QUITUS AU SYNDIC

L'Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice écoulé.

Contre

Madame JOUANNOT (48)

Abstention

Madame DUCHAMP (46)

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

7ème RESOLUTION : RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré nomme en qualité de Membres du Conseil Syndical pour une durée de un an :

7-1 : Monsieur BERTIN

Abstention

Monsieur et GUIGNANDON - MOREAU (46)

Cette résolution mise aux voix recueille 3675 voix sur 10000 voix constituant le Syndicat. La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, mais la résolution ayant obtenu plus du tiers des voix de l'ensemble du Syndicat, le Syndic procède immédiatement à un second vote à la majorité simple, conformément à l'article 25-1 issu de la loi du 13 décembre 2000.

Abstention

Monsieur et GUIGNANDON - MOREAU (46)

Est élu à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

7-2 : Monsieur GUILLARD

Abstention

Monsieur et GUIGNANDON - MOREAU (46)

Cette résolution mise aux voix recueille 3675 voix sur 10000 voix constituant le Syndicat. La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, mais la résolution ayant obtenu plus du tiers des voix de l'ensemble du Syndicat, le Syndic procède immédiatement à un second vote à la majorité simple, conformément à l'article 25-1 issu de la loi du 13 décembre 2000.

Abstention

Monsieur et GUIGNANDON - MOREAU (46)

Est élu à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

8ème RESOLUTION : AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

L'Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré ajuste le budget prévisionnel pour l'exercice du 1^{er} décembre 2024 au 31 décembre 2024, tel qu'il lui a été présenté par le Syndic, et qui s'élève à la somme de : 45.000,00 €

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels provisionnels par quart et à chaque début de trimestre.

Contre

Mesdames et Messieurs LEBASTARD (51), RUDZKI (43)

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

9ème RESOLUTION : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

L'Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré adopte le budget prévisionnel pour l'exercice du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025, tel qu'il lui a été présenté par le Syndic, et qui s'élève à la somme de : 45.000,00 €

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels provisionnels par quart et à chaque début de trimestre.

Contre

Mesdames et Messieurs LEBASTARD (51), RUDZKI (43)

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

10ème RESOLUTION : MODALITE DE CONTROLE DES PIECES COMPTABLES PAR LES COPROPRIETAIRES AVANT L'ASSEMBLEE

L'Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, fixe au lundi qui précède la tenue de l'Assemblée Générale annuelle de 9 H 00 à 13 H 00 et de 14 H 00 à 17 H 30 dans les locaux du Syndic situés au 23 Avenue du Gouverneur Général Binger 94100 SAINT MAUR DES FOSSES, le jour de contrôle des pièces comptables par tout copropriétaire qui le souhaite en plus du contrôle à réaliser par le Conseil Syndical (Il est demandé aux Copropriétaires de bien vouloir en aviser au préalable le service comptabilité).

Contre

Monsieur LEBASTARD (51)

Abstentions

Mesdames et Messieurs DUBOS (43), GIOVANNONE (46)

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

11ème RESOLUTION : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE

L'Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré vote un montant de 1.300,00 € H.T. pour une mise en concurrence des marchés et contrats.

Cette résolution mise aux voix recueille 3721 voix sur 10000 voix constituant le Syndicat. La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, mais la résolution ayant obtenu plus du tiers des voix de l'ensemble du Syndicat, le Syndic procède immédiatement à un second vote à la majorité simple, conformément à l'article 25-1 issu de la loi du 13 décembre 2000.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés.

12ème RESOLUTION : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE CONSULTATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE

L'Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré fixe à la somme de 1.000,00 € H.T. le montant des marchés et contrats à partir duquel le Syndic doit consulter le Conseil Syndical, conformément à l'Article 21 de la Loi du 10 juillet 1965.

Cette résolution mise aux voix recueille 3721 voix sur 10000 voix constituant le Syndicat. La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, mais la résolution ayant obtenu plus du tiers des voix de l'ensemble du Syndicat, le Syndic procède immédiatement à un second vote à la majorité simple, conformément à l'article 25-1 issu de la loi du 13 décembre 2000.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés.

13ème RESOLUTION : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL DE PRENDRE DES DECISIONS D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS RELEVANT DE LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10/07/1965 ET MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS QUE CELUI-CI EST EN DROIT D'ENGAGER DANS LE CADRE DE CETTE DELEGATION

L'Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, accorde la délégation de pouvoirs au Conseil Syndical de prendre des décisions d'entretien des bâtiments relevant de la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 (excluant l'approbation des comptes, la détermination du budget prévisionnel ou les adaptations du Règlement de Copropriété et issue de l'article 21-1 de la loi du 10/07/1965) et fixe à la somme de 3.000,00 € TTC le montant des marchés et contrats que celui-ci est en droit d'engager dans le cadre de cette délégation. Il est rappelé que le Conseil Syndical est dûment habilité par l'Assemblée Générale qui lui confie un mandat express pour le choix des prestataires dans le cadre de la renégociation des contrats déjà existants.

Abstention

Monsieur SHANMUGANATHAN (48)

Cette résolution mise aux voix recueille 3673 voix sur 10000 voix constituant le Syndicat. La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, mais la résolution ayant obtenu plus du tiers des voix de l'ensemble du Syndicat, le Syndic procède immédiatement à un second vote à la majorité simple, conformément à l'article 25-1 issu de la loi du 13 décembre 2000.

Abstention

Monsieur SHANMUGANATHAN (48)

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

14ème RESOLUTION : EN APPLICATION DE L'ARTICLE 58 DE LA LOI ALUR DU 24/03/2014, DETERMINATION DU POURCENTAGE DE COTISATION ANNUELLE DU FONDS TRAVAUX

L'Assemblée Générale des Copropriétaires, après avoir délibéré, fixe à 5 % du budget prévisionnel voté à la 8^{ème} résolution soit la somme de 2.250,00 €, la cotisation annuelle du fonds travaux.

Il est rappelé que 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.

Contre

Monsieur RIBEIRO (53)

Abstentions

Mesdames et Messieurs MAROUTEAU (129), SHANMUGANATHAN (48)

Cette résolution mise aux voix recueille 3491 voix sur 10000 voix constituant le Syndicat. La majorité de l'article 25 n'étant pas atteinte, mais la résolution ayant obtenu plus du tiers des voix de l'ensemble du Syndicat, le Syndic procède immédiatement à un second vote à la majorité simple, conformément à l'article 25-1 issu de la loi du 13 décembre 2000.

Contre

Monsieur RIBEIRO (53)

Abstentions

Mesdames et Messieurs MAROUTEAU (129), SHANMUGANATHAN (48)

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.

15ème RESOLUTION : INFORMATION SUR LA VIE DE LA COPROPRIETE ET RELATIONS ET ECHANGES AVEC O.H.L.E. (sans vote)

Deux représentants de LOGIFAC/OHLE participent à la réunion en audioconférence.

Il est rappelé par LOGIFAC que les propriétaires d'appartements qui auraient subi des dégâts de condensation liés à la panne de la VMC doivent saisir leur assurance « propriétaire non occupant ».

Il est également rappelé que les propriétaires qui souhaitent visiter leur bien peuvent prendre rendez-vous directement avec LOGIFAC. Il est possible de déléguer un mandataire pour la visite du logement.

Une nouvelle personne en charge de l'accueil « LOGIFAC » dans la résidence arrive le 17/06/2024. Elle sera présente 35 heures par semaine sur le site après sa période de formation.

QUESTIONS DIVERSES

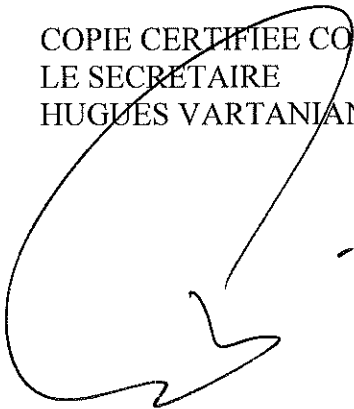
- Information sur le tri des déchets : L'Assemblée Générale prend acte de la note qui était jointe à la Convocation
- Adresse email pour les Copropriétaires qui souhaiteraient se rapprocher de LOGIFAC : prunais@logifac.fr

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le président lève la séance à 19 H 50.

Rappel article 42 de la loi du 10 juillet 1965

Les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai d'un mois à compter de la date de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME A L'ORIGINAL
LE SECRÉTAIRE
HUGUES VARTANIAN



Compte-rendu d'activité 2023-2024 du Conseil syndical de la copropriété de la Résidence étudiante Les Prunais

Notre activité, cette année 2023-2024, a consisté, comme les précédentes années, à suivre les actualités relevant de l'entretien des parties communes de la copropriété et, plus particulièrement avec une attention particulière de ce qui relève des relations avec LOGIFAC-OHLE et des obligations contractuelles de gestion et d'entretien de la copropriété par cet organisme financier.

Dans l'héritage du fonctionnement de nos prédécesseurs du Conseil syndical, nous l'avons fait beaucoup plus en concertation et en complémentarité que les précédentes années avec le Syndic CHV et Mr Hugues VARTANIAN de nos fonctions complémentaires et de nos rôles spécifiques et respectifs ce que nous avons au besoin du rappeler à des demandes individuelles de copropriétaires (même sous la forme collective d'un groupe d'échanges WhatsApp : copie des échanges mails détaillés sont à disposition, pour nous Conseil syndical ce point est clos).

Nous tenons d'ailleurs à remercier CHV en la personne de Mr VARTANIAN avec qui nous avons pu mettre en place de très bonnes relations et éclairantes à la suite d'un moment « tendu », le mot est sans doute trop fort, en fin juin début juillet 2023. Ce moment fort heureusement dépassé, résultait, beaucoup de la lenteur et de flous, apparemment soigneusement entretenus, des réponses de LOGIFAC-OHLE à « *Qui fait quoi contractuellement ?* » en dépit de la clarté des textes contractuels. Ainsi, non sans mal, grâce à Mr VARTANIAN devant leur rappeler le rôle de CHV et le leur, nous avons pu seulement en 2024 et par RAR, après la mise en service au 1^{er} septembre 2012, enfin obtenir copies des différents contrats d'entretien de LOGIFAC-OHLE. Il s'avère que ce sont des contrats les plus a minima possible.

Notons que depuis deux ans, en les forçant, nous avons pu, là aussi et non sans difficulté, mieux comprendre, je dirai cerner les fonctionnements hiérarchiques de LOGIFAC-OHLE en parvenant, sous forme de puzzles à reconstituer leur structure pour notre propre compréhension de leur logique gestionnaire et financière. Dorénavant, depuis un peu plus de deux ans, le fait de pouvoir, via CHV, nous adresser directement à Mr Franck BORG (N° 2 national) a eu quelques effets pratiques de délais de réponses mais il ne fait absolument rien lâcher, dans nos relations avec eux, en matière de vigilance tout en restant correct mais vraiment ferme tant, séparément, CHV que le Conseil syndical ainsi qu'ensemble et en pleine concertation (par exemple envoi de RAR, concernant divers points listés sans réponse après plusieurs relances notamment le dégât des eaux et ses conséquences possibles, etc.).

En ce sens, nous nous sommes déplacés sur le site les deux membres du Conseil syndical, parfois seul (toujours en revenant avec des photos à partager avec CHV) et à deux reprises en fin mai 2024 et en septembre 2023 avec Mr VARTANIAN pour constater, à chaque fois, un manque d'entretien patent (suivi d'un RAR de CHV concerté avec le Conseil syndical à LOGIFAC-OHLE) ce que nous aurons l'occasion de commenter lors des échanges des différents points de l'ordre du jour de l'AG 2024 particulièrement au point 15 : *Information sur la vie de la copropriété et Relations et échanges avec LOGIFAC-OHLE* (en principe présents, d'après ce qu'ils nous ont dit, a minima en visio, leur présence n'étant légalement pas obligatoire).

Nous nous posons la question du pourquoi cette attitude floue, molle, lente et peu réactive quasi permanente de LOGIFAC-OHLE dans le cadre du bail notamment depuis sa tacite reconduction à partir du 1^{er} septembre 2022 extrait du bail commercial entre chaque copropriétaire individuellement et OHLE ? Vigilance aussi si OHLE-LOGIFAC par rapport à la DGFIP respecte bien les critères d'attribution de logements au(x) public(s) concernés par le dispositif du bail commercial ?

A défaut de congé délivré conformément aux dispositions de l'article L145-4 du code de commerce et par dérogation à l'article 1738 du code civil, le bail se renouvellera par tacite reconduction par périodes de NEUF (9) années.

Dimanche 9 juin 2024. Pour le Conseil Syndical Michel BERTIN et Pierre GUILLARD