

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 FOSSES

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 LUNDI 20 JUIN 2022

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX

Et le lundi 20 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 CHV, 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

Est élu à l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés.

2^{ème} RESOLUTION : ELECTION DU SCRUTATEUR

- Monsieur BERTIN

Est élu à l'unanimité des Copropriétaires présents ou représentés.

3^{ème} RESOLUTION : ELECTION DU SECRETAIRE

- Monsieur VARTANIAN (CHV)

Est élu à l'unanimité 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 émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance que 72 copropriétaires représentant 5064 voix sur 10000 voix constituant le syndicat sont présents ou représentés.

Copropriétaires absents : 4936 voix.

Mesdames et Messieurs AIME (47), AKENINE-DOYEN (51), AZOKPOTA FANOU (49), SOCIETE ABOUESSALAM (46), SUCESSION ARTZNER (47), BASTIEN ALEXANDRE (52), BAUDRILLIER (46), BERTANI (49), BLATRIX-ORLEAC (52), BOIDIN (51), BOISAUBERT (46), BORDELAIS (49), BOUCHELAGHEM (57), BRUNET (43), CADENA (54), CARBONNEL (46), CARPENE (51), COLIN (43), COMPAROT (46), COVOS (102), CUNHA (53), DA CUNHA-MARCHAL (51), DANG (51), DAVIET (51), DE LA GUERRONIERE (97), DELBOIS (43), DESHAYES (51), DESSAUX (51), DOS SANTOS (46), DUBOS LAISNE (43), DURAND (51), DUWAT (146), EDMOND (53), ENGEL GRUNER (44), ESPAGNE (48), FERREIRA (51), MOSCARDINI (51), FREIHA RABIH (51), GEFFROY (51), GLOOR (48), GRASSI MIRCICH (43), GRIME (49), GRUNCHEC (51), GUIGNANDON (46), HENRIOL (49), HUET (43), JEZEQUEL (46), JINNOUCHI TAKAYUKI (49), JOBIT (48), JOUIDA (46), KANOUTE N'DIAYE (46), KASIJO (51), KOJAYAN MIRHRAN (46), LAM-XU (86), SOCIETE LATRY GUY (51), LAURISSE (46), LE SAINT (47), LEBRUN (46), LEFEVRE (46), LEGENS (47), LEGRIS (48), LEMESTRE (43), LEVASSEUR (49), MAIOLINO (53), MALHERBE (46), MALLET (48), MOLLARET (96), MONCEAUX (51), MORIN (51), MOUSTAMSIK BILLAH (104), NIEWIADOMSKI (51), PALAZON-GRASSAUD (94), PECARD (53), PERONNET (49), PERRAULT (46), PICAUD (51), PLUMERAND (51), POUPERON (44), PROVOST (52), RAMASSAMY (51), RAPOSO NOGUEIRA (98), RENOUX (52), REYNAUD (51), ROSALMY (91), ROUANET (49), ROUDEIX (157), ROUGET (48), RUDZKI (43), RUSEK (95), SAUTEREAU (51), SAUTIER-JAUAUDIN (87), SCAVINER (51), SELLIER-PINEAU (46), SIREYZOL (49), SOARES (51), SORET (46), SOULAS (48), TANGUY (51), THIAN (49), 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.

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, imputation et répartition, arrêtés à la date du 31 décembre 2021 se traduisant par un total de charges réparti de 41.787,02 € et une trésorerie disponible de 10.653,30 € ainsi que l'intégralité des comptes travaux objets de l'annexe 5.

Contre

Mesdames et Messieurs CADE (60), FOUCHER-HANTALA (49), MERAD (52)

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité 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

Monsieur et Madame MERAD (52)

Abstentions

Mesdames et Messieurs HENRY (51), TINARD (52)

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

7ème RESOLUTION : A/ RENOUELEMENT DU MANDAT DU CABINET C.H.V.

L'Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré renouvelle la Société CHV, SARL au capital de 120.000,00 Euros, siège social 23 avenue du Gouverneur Général Binger - 94100 SAINT-MAUR, en qualité de Syndic pour une durée de trois ans qui prendra effet le 1^{er} juillet 2022, soit jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ou celle convoquée en application de l'Article 25 de la Loi du 10 juillet 1965, modifiée par la Loi du 14 décembre 2000, statuant aux conditions de majorité simple, son mandat prenant fin au plus tard le 30 juin 2025.

Contre

Monsieur et Madame MERAD (52)

Abstentions

Mesdames et Messieurs DERUYWE (51), OBERLIN (51)

Cette résolution mise aux voix recueille 4910 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 et Madame MERAD (52)

Abstentions

Mesdames et Messieurs DERUYWE (51), OBERLIN (51)

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

B/ REMUNERATION DU CABINET C.H.V.

L'Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré, accepte la mission et les honoraires définis au contrat qui était joint à la convocation.

Les honoraires de gestion courante sont fixés pour la durée du mandat à la somme de 20.287,50 € HT (soit 24.345,00 € TTC) par an.

L'Assemblée Générale a pris connaissance de l'ensemble des prestations particulières et de leurs tarifs figurant au contrat et en accepte l'intégralité des termes et conditions.
Les Copropriétaires, pris individuellement, autorisent expressément le Syndic à facturer et percevoir les honoraires des prestations particulières mentionnées dans son contrat.

Le Président de séance est spécialement mandaté à cet effet pour signer le contrat.

Contre

Monsieur et Madame MERAD (52)

Abstentions

Mesdames et Messieurs DERUYWE (51), OBERLIN (51)

Cette résolution mise aux voix recueille 4910 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 et Madame MERAD (52)

Abstentions

Mesdames et Messieurs DERUYWE (51), OBERLIN (51)

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

8ème 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 :

8-1 : Monsieur BERTIN

Abstention

Monsieur OBERLIN (51)

Est élu à la majorité absolue

8-2 : Monsieur GUILLARD

Abstention

Monsieur OBERLIN (51)

Est élu à la majorité absolue

8-3 : Monsieur MEDDAHI

Abstention

Monsieur OBERLIN (51)

Est élu à la majorité absolue

9ème RESOLUTION : AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022

L'Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré ajuste le budget prévisionnel pour l'exercice du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022, 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

Monsieur et Madame MERAD (52)

Abstentions

Mesdames et Messieurs BOUCHET (49), BOUTET (52), DERUYWE (51), HENRY (51), OBERLIN (51), REBILLARD (52)

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

10ème RESOLUTION : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

L'Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré adopte le budget prévisionnel pour l'exercice au 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023, 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.

Abstentions

Mesdames et Messieurs BOUTET (52), HENRY (51), OBERLIN (51), REBILLARD (52)

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

11ème 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).

Abstentions

Mesdames et Messieurs BOUCHET (49), DERUYWE (51), RIGUET (51)

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

12ème 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.

Abstentions

Mesdames et Messieurs DERUYWE (51), RIGUET (51)

Cette résolution mise aux voix recueille 4962 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.

Abstentions

Mesdames et Messieurs DERUYWE (51), RIGUET (51)

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

13ème 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 est adoptée à la majorité absolue.

14ème 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.

Contre

Monsieur BOUTET (52)

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité absolue.

15ème 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 9^{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

Mesdames et Messieurs MAROUTEAU (129), PERROT (46)

Abstentions

Mesdames et Messieurs BOUTET (52), OBERLIN (51), REBILLARD (52)

Cette résolution mise aux voix recueille 4734 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

Mesdames et Messieurs MAROUTEAU (129), PERROT (46)

Abstentions

Mesdames et Messieurs BOUTET (52), OBERLIN (51), REBILLARD (52)

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

16ème RESOLUTION : DECISION A PRENDRE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE CREATION D'UN PASSAGE PIETONS SUR LE CHEMIN DES PRUNAIS

L'Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré décide la réalisation des travaux de création d'un passage piétons sur le Chemin des Prunais dans un budget maximum d'un montant TTC de 10.000,00 €.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à financer ces travaux par prélèvement sur le fonds travaux en charges « Communes Générales ».

Les travaux débiteront après accord du Conseil Syndical sur le choix d'un devis et éventuellement des services de l'urbanisme sur les modalités techniques.

La date d'exigibilité des fonds est fixée au lendemain de l'Assemblée Générale.

Contre : 302 voix

Mesdames et Messieurs BOUCHET (49), CADE (60), FOUCHER-HANTALA (49), GIOVANNONE (46), MERAD (52), PERROT (46)

Abstentions : 492 voix

Mesdames et Messieurs ACARD (53), BOUTET (52), DEBRAY (52), HENRY (51), MAROUTEAU (129), MENANTEAU (52), OBERLIN (51), REBILLARD (52)

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés par 4270 voix contre 302 voix (pour mémoire : 492 abstentions).

17ème RESOLUTION : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PREVISIONNEL

Le Syndic ne sollicite pas d'honoraires pour ces travaux.

L'Assemblée Générale en prend acte.

18ème RESOLUTION : INFORMATION SUR LA GESTION DE LA RESIDENCE, SON TAUX D'OCCUPATION ET LE RENOUELEMENT DES BAUX QUI SERONT DONNES PAR LE REPRESENTANT DE OHLE/LOGIFAC (*sans vote*)

Le suivi quotidien est assuré par un responsable de résidence sur site. Il est précisé que l'exploitant est OHLE, LOGIFAC étant la marque commerciale.

La responsable de résidence s'occupe de la relocation sur site.

L'interlocuteur principal des propriétaires pour toutes les relations commerciales et juridiques est le service « relations propriétaires » basé au siège social à LYON (Madame TEMPIA-BONDA).

Madame TEMPIA-BONDA, présente à l'Assemblée Générale, annonce aux Copropriétaires le renouvellement des baux par tacite reconduction dans les mêmes conditions financières pour une durée de neuf ans.

Le taux moyen d'occupation au 30/04/2022 était de 83,71 % et au 31/05/2022 de 83,05 %.

L'Assemblée Générale en prend acte.

QUESTIONS DIVERSES

- Information sur le tri des déchets : L'Assemblée Générale prend acte de la note qui était jointe à la Convocation
- Il peut y avoir une permanence le week-end à condition uniquement qu'il y ait des volontaires parmi les étudiants

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le président lève la séance à 21 H 00.

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

