

# C.H.V.

Cabinet HUGHES VARTANIAN

## ADMINISTRATION DE BIENS

Syndicats 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 : [syndico@chv.fr](mailto:syndico@chv.fr) - [gestion@chv.fr](mailto:gestion@chv.fr) - [compta@chv.fr](mailto:compta@chv.fr) - [transaction@chv.fr](mailto:transaction@chv.fr)  
[www.chv-immobilier.fr](http://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 VENDREDI 23 JUNI 2023

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS  
Et le vendredi 23 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<sup>ère</sup> RESOLUTION : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

- Monsieur GUILLARD

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

#### 2<sup>ème</sup> RESOLUTION : ELECTION DU SCRUTATEUR

- Monsieur BERTIN

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

#### 3<sup>ème</sup> 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.



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 94012016000003029 délivré par la CCI Paris-Île de France  
MIA - N° ORIAS : 160 03 193 - [www.orias.fr](http://www.orias.fr)

Le bureau constate à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance que 57 copropriétaires représentant 3485 voix sur 10000 voix constituant le syndicat sont présents ou représentés.

**Copropriétaires absents** : 6515 voix.

Mesdames et Messieurs ACARD (53), AIME (47), ARTZNER (47), AZOKPOTA (49), SOCIETE ABOUESSALAM (46), BASTIEN (52), BAUDRIER (46), BLATRIX-ORLEAC (52), BODEVING (48), BOIDIN (51), BOISAUBERT (46), BORDELAIS (49), BOUCHELAGHEM (57), BOUCHET (49), BOUTET (52), BRUNEAU (52), BRUNET (43), CADE (60), CADENA (54), CARBONNEL (46), CARPENE (51), CHOUDJAIDINE (46), COMPAROT (46), COVOS (102), CUNHA (53), DA CUNHA-MARCHAL (51), DAVIET (51), DE LA GUERRONIERE (97), DELBOIS (43), DESHAYES (51), DESSAUX (51), DOS SANTOS (46), DURAND (51), DUWAT (146), EDMOND (53), ENGEL GRUNER (44), ESPAGNE (48), FERREIRA (51), FRANCOIS MOSCARDINI (51), FREIHA RABIH (51), FRUGIER (53), GEFFROY (51), GLOOR (48), GRASSI MIRCICH (43), GRIME (49), GRUNCHEC (51), GUIGNANDON (46), HENRIOL (49), HUET (43), JADOT-BUSSARD (52), JEAN-PIERRE (46), JEZEQUEL (46), JINNOUCHI TAKAYUKI (49), JOBIT (48), JOUIDA (46), KANOUTE N'DIAYE (46), KASIJO (51), KOJAYAN MIRHRAN (46), LAM-XU (86), LAURISSE (46), LE SAINT (47), LEBRUN (46), LEFEVRE (46), LEGENS (47), LEGRIS (48), LEVASSEUR (49), MAIOLINO (53), MALHERBE (46), MALLET (48), MAROuset (51), MARQUES (51), MARTIN-JONIK (51), MEDDAHI (52), MENANTEAU (52), MOLLARET (96), MORIN (51), MORTEL (46), MOUSTAMSIK BILLAH (104), NIEWIADOMSKI (51), PALAZON-GRASSAUD (94), PECARD (53), PERONNET (49), PERRAULT (46), PICAUD (51), PIJAUDIER CABOT (46), PLUMERAND (51), POUPERON (44), PROVOST (52), RAMASSAMY (51), RANGHINO (52), RAPOSO NOGUEIRA (98), REBILLARD (52), RENOUX (52), REYES LLERENA (58), REYNAUD (51), ROSALMY (91), ROUANET ( 49), ROUDEIX (157), ROUGET (48), RUDZKI (43), RUET (43), RUSEK (95), SALOU-LAGADEC (51), SAUTEREAU (51), SAUTIER-JAVAUDIN (87), SELIER-PINEAU (46), SHANMUGANATHAN (48), SIREYZOL (49), SOARES (51), SORET (46), SOUDARISSANANE (56), SOULAS (48), TANGUY (51), THIANT (49), TOTEU (46), TROUVE (43), 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 et imputation, arrêtés à la date du 31 décembre 2022, se traduisant par un total de charges réparti de 35.032,60 € et une trésorerie disponible de 18.443,50 €.

#### Abstentions

Mesdames et Messieurs BRAULT (57), SCAVINER (51)

*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.

#### Abstentions

Mesdames et Messieurs JOUANOT (48), SCAVINER (51)

\* N'a pas participé au vote : Monsieur DELPORTE

*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 HENRY (51)

*Cette résolution mise aux voix recueille 3434 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 HENRY (51)

*Est élu à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.*

7-2 : Monsieur GUILLARD

**Abstention**

Monsieur HENRY (51)

*Cette résolution mise aux voix recueille 3434 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 HENRY (51)

*Est élu à la majorité des Copropriétaires présents ou représentés.*

**8ème RESOLUTION : AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**

L'Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré ajuste le budget prévisionnel pour l'exercice du 1<sup>er</sup> 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.

**Contre**

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

**Abstention**

Monsieur BRAULT (57)

*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 01/01/2024 AU 31/12/2024**

L'Assemblée Générale des Copropriétaires après en avoir délibéré adopte le budget prévisionnel pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 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 OBERLIN (51), SCAVINER (51)

**Abstention**

Monsieur BRAULT (57)

*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).

**Abstentions**

Mesdames et Messieurs DUCHAMP (46), JOUANOT (48), SCAVINER (51)

*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 3485 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 3485 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.

\* N'a pas participé au vote : Monsieur SCAVINER

*Cette résolution mise aux voix recueille 3485 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.*

**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<sup>ème</sup> 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.

**Abstentions**

Mesdames et Messieurs BRAULT (57), OBERLIN (51), SCAVINER (51)

*Cette résolution mise aux voix recueille 3485 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**

Mesdames et Messieurs BRAULT (57), OBERLIN (51), SCAVINER (51)

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



**15ème RESOLUTION : DISCUSSION SUR LA GESTION DE LA RESIDENCE ; RAPPEL DES MISSIONS ENTRE LE SYNDIC ET LOGIFAC-OHLE (sans vote)**

Madame TEMPIA-BONDA représentant LOGIFAC-OHLE participe en visio-conférence à l'Assemblée Générale et répond aux questions des Copropriétaires.

Il est indiqué que le taux d'occupation actuel est de 82,83 % au 31/05/2023.

Il est précisé que la résidence doit être occupée à minima à 70 % par des étudiants.

Les Copropriétaires peuvent bénéficier de conditions préférentielles pour loger un étudiant de leur famille (sous condition de solvabilité). L'étudiant sera exonéré des frais de dossier.

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

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le président lève la séance à 20 H 15.

**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 SECRETAIRE  
HUGUES VARTANIAN

┌

└