

Copropriété	LES PORTES DE CHAMPAGNE 17-25 GRANDE RUE 02 570, CHEZY SUR MARNE
-------------	--

## Procès Verbal de LES PORTES DE CHAMPAGNE - CHEZY SUR MARNE du 17/05/2022

Les copropriétaires de l'immeuble : **LES PORTES DE CHAMPAGNE** 17-25 GRANDE RUE 02 570, CHEZY SUR MARNE 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 :

15 Boulevard Henri Sellier  
Suresnes, ÎLE-DE-FRANCE  
92150, France

### Ordre du jour

- 1/ ELECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE - Article 24 (Majorité simple)
- 2/ ELECTION DU SCRUTATEUR - Article 24 (Majorité simple)
- 3/ ELECTION D'UN SECRÉTAIRE - Article 24 (Majorité simple)
- 4/ LIEU DE TENUE DE VOTE DE L'ASSEMBLEE GENERALE - Article 24 (Majorité simple)
- 5/ APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2021 - Article 24 (Majorité simple)
- 5/ APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2021 - Article 24 (Majorité simple)
- 6/ VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 1.1.2023 AU 31.12.2023 - Article 24 (Majorité simple)
- 7/ QUITUS AU SYNDIC. - Article 24 (Majorité simple)
- 8/ DÉSIGNATION DU SYNDIC. - Article 25(Majorité absolue)
- 9/ DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : M CELESTIN DEVENDRA - Article 25(Majorité absolue)
- 9/ DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : M BIETZ - Article 25(Majorité absolue)
- 9/ DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : M CAILLAUD - Article 25(Majorité absolue)
- 10/ MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS. - Article 25(Majorité absolue)
- 11/ MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL. - Article 25(Majorité absolue)
- 12/ DECRET TERTIAIRE N°2019-771 DU 23.07.2019 COMPLETE PAR LE DECRET n°2021-872 DU 30.06.2021 ET PAR LA LOI N°2021-1104 DU 22.08.2021 PORTANT LUTTE CONTRE LE DEREGLEMENT CLIMATIQUE - Article 24 (Majorité simple)
- POINT D'INFORMATION

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

<b>Etaient PRESENTS ET/OU REPRESENTES :</b>	40 copropriétaires représentant 6580.0 / 10000.0 ièmes
<b>Etaient ABSENTS :</b>	35 copropriétaires représentant 3420.0 / 10000.0ièmes

**Copropriétaires absents non représentés à la cloture de la séance :** Yannick Cousin (94), Ramana Monsieur Seng (84), Marc Monsieur Houry (93), Laurent Madame, Monsieur Chamiot Clerc (95), Johane Madame, Monsieur Dussart (98), Nicolas Madame, Monsieur Hugues (121), Laurent Monsieur Daure (100), Madame Albertone (88), Alexandre Monsieur Haennel (93), Pascal Madame, Monsieur Herbin Veronique Bouvet (87), Laurent Monsieur Fabry (97), Benedicte Madame Vernier (98), Chieko Madame Hayashi (93), Stephane Madame, Monsieur Camaly (98), Francois Madame, Monsieur Kummel (95), Olivier Monsieur Ohresser (101), Cecile Et Remi Madame, Monsieur Nicolas (95),  
**LES PORTES DE CHAMPAGNE - CHEZY SUR MARNE - page 1/10**

Nicolas Madame, Monsieur Allouchery (98), Eurl Belka Eurl Belka Mr Varlet (94), Marc Madame, Monsieur Pontette Isabelle Zevaco (93), Angela Madame Popusoi (93), Laurent Monsieur Gojosso (95), Jean Francois Madame, Monsieur Delsante (97), Baptiste Monsieur Roger (103), Gilles Monsieur Courreges (94), Francois Monsieur Szezot (84), Christine Madame Charles (110), Monsieur Titouan Monsieur Poulain (88), Alexandre Monsieur Clauss (188), Jean Yves Madame, Monsieur Caquelin (87), Pascal Monsieur Petit (89), Julien Monsieur Bastide (87), Brigitte & Regis Madame, Monsieur Chimiack Lamarle (101), Cecilia Madame Faussurier (96), Jean Francois Madame, Monsieur Ancora (93)

**La séance a débuté le 17 mai 2022 à 13:04:02 (GMT+01:00) Paris**

### 1/ ELECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE- Article 24 (Majorité simple)

M. BENAKSAS est élu président de séance.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	98,48%	6480.0 / 6580.0	39 / 40
Contre	0,00%	0.0 / 6580.0	0 / 40
Abstention	1,52%	100.0 / 6580.0	1 / 40

Se sont exprimés : 40 / 40

Se sont abstenus : Stéphane Monsieur Eon (100)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Stéphane Monsieur Eon (100)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

### 2/ ELECTION DU SCRUTATEUR- Article 24 (Majorité simple)

M. CELESTIN est élu scrutateur.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	98,48%	6480.0 / 6580.0	39 / 40
Contre	0,00%	0.0 / 6580.0	0 / 40
Abstention	1,52%	100.0 / 6580.0	1 / 40

Se sont exprimés : 40 / 40

Se sont abstenus : Stéphane Monsieur Eon (100)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Stéphane Monsieur Eon (100)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

### 3/ ELECTION D'UN SECRÉTAIRE- Article 24 (Majorité simple)

DOMUSVI CONSEIL IMMOBILIER est élu secrétaire.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	98,48%	6480.0 / 6580.0	39 / 40
Contre	0,00%	0.0 / 6580.0	0 / 40
Abstention	1,52%	100.0 / 6580.0	1 / 40

Se sont exprimés : 40 / 40

Se sont abstenus : Stéphane Monsieur Eon (100)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Stéphane Monsieur Eon (100)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

#### 4/ LIEU DE TENUE DE VOTE DE L'ASSEMBLEE GENERALE- Article 24 (Majorité simple)

Projet de résolution

L'assemblée générale approuve la tenue de l'assemblée générale à l'adresse suivante :

Hôtel Campanile

15 Boulevard Henri Sellier

92150 SURESNES

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	98,48%	6480.0 / 6580.0	39 / 40
Contre	0,00%	0.0 / 6580.0	0 / 40
Abstention	1,52%	100.0 / 6580.0	1 / 40

Se sont exprimés : 40 / 40

Se sont abstenus : Stéphane Monsieur Eon (100)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Stéphane Monsieur Eon (100)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

#### 5/ APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2021- Article 24 (Majorité simple)

Pièces annexes :

L'état financier après répartition au 31.12.2021 (annexe 1)

Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 1.01.2021 au 31.12.2021 comprenant :

L'état financier après répartition au 31.12.2021 (Annexe 1)

Le compte général de l'exercice clos réalisé du 01.01.2021 au 31.12.2021

Comprenant :

Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature

Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition

La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01.01.2021 au 31.12.2021

### **SANS OBJET**

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

<b>Vote</b>	<b>Pourcentage</b>	<b>Voix</b>	<b>Nombre de votants</b>
Pour	74,79%	4921.0 / 6580.0	26 / 40
Contre	0,00%	0.0 / 6580.0	0 / 40
Abstention	25,21%	1659.0 / 6580.0	14 / 40

Se sont exprimés : 40 / 40

Se sont abstenus : Emmanuel Madame, Monsieur Gilles Bordes (95), Dominique Madame Lucius (93), Francis Madame, Monsieur Billon (207), Frederic Madame, Monsieur Duflo (210), Noel Monsieur Pichollet (81), Paul Madame, Monsieur Cocheril (94), Jacqueline Madame Genovese (82), Jean Michel Monsieur Reix (89), Michel Madame, Monsieur Bigot (94), Stéphane Monsieur Eon (100), Francois Madame, Monsieur Caillaud (187), Arnaud Madame, Monsieur De Magneval (108), Rudy Madame, Monsieur Chimiack (121), Gladys Madame Chane Woon Ming (98)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Dominique Madame Lucius (93), Francis Madame, Monsieur Billon (207), Frederic Madame, Monsieur Duflo (210), Noel Monsieur Pichollet (81), Paul Madame, Monsieur Cocheril (94), Jacqueline Madame Genovese (82), Jean Michel Monsieur Reix (89), Michel Madame, Monsieur Bigot (94), Stéphane Monsieur Eon (100), Francois Madame, Monsieur Caillaud (187), Arnaud Madame, Monsieur De Magneval (108), Rudy Madame, Monsieur Chimiack (121), Gladys Madame Chane Woon Ming (98)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

### **5/ APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2021- Article 24 (Majorité simple)**

Pièces annexes :

L'état financier après répartition au 31.12.2021 (annexe 1)

Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 1.01.2021 au 31.12.2021 comprenant :

L'état financier après répartition au 31.12.2021 (Annexe 1)

Le compte général de l'exercice clos réalisé du 01.01.2021 au 31.12.2021

Comprenant :

Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature

Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition

La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01.01.2021 au 31.12.2021

**SANS OBJET**

**Cette résolution est non votée**

**6/ VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 1.1.2023 AU 31.12.2023- Article 24 (Majorité simple)**

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 14600 euros.

Rappel : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provision 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 1er janvier, avril, juillet et octobre (Article 14 – 1 de la loi du 10 juillet 1965)

**SANS OBJET**

**Cette résolution est non votée**

**7/ QUITUS AU SYNDIC.- Article 24 (Majorité simple)**

L'assemblée donne au syndic Quitus plein et entier de sa gestion pour l'exercice arrêté au 31.12.2021.

**SANS OBJET**

**Cette résolution est non votée**

**8/ DÉSIGNATION DU SYNDIC.- Article 25 (Majorité absolue)**

## PJ : Contrat de syndic

L'Assemblée Générale désigne DOMUSVI CONSEIL IMMOBILIER dont le siège social est sis 46-48 rue Carnot 92150 SURESNES en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du : 17/05/2022

L'Assemblée générale mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

A titre commercial les honoraires du syndic ainsi que les éventuels dépassements sont pris charge par la société d'exploitation.

A défaut en cas de changement de syndic, les honoraires restent à la charge des copropriétaires.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	62,87%	6287.0 / 10000.0	37 / 40
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 40
Abstention	2,93%	293.0 / 10000.0	3 / 40

Se sont exprimés : 40 / 40

Se sont abstenus : Emmanuel Madame, Monsieur Gilles Bordes (95), Jean Jacques Madame, Monsieur Granotier (98), Stéphane Monsieur Eon (100)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Stéphane Monsieur Eon (100)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

## 9/ DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : M CELESTIN DEVENDRA - Article 25(Majorité absolue)

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement : M CELESTIN DEVENDRA

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	63,85%	6385.0 / 10000.0	38 / 40
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 40
Abstention	1,95%	195.0 / 10000.0	2 / 40

Se sont exprimés : 40 / 40

Se sont abstenus : Emmanuel Madame, Monsieur Gilles Bordes (95), Stéphane Monsieur Eon (100)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Stéphane Monsieur Eon (100)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

#### 9/ DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : M BIETZ - Article 25(Majorité absolue)

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement : M BIETZ

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	63,85%	6385.0 / 10000.0	38 / 40
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 40
Abstention	1,95%	195.0 / 10000.0	2 / 40

Se sont exprimés : 40 / 40

Se sont abstenus : Emmanuel Madame, Monsieur Gilles Bordes (95), Stéphane Monsieur Eon (100)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Stéphane Monsieur Eon (100)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

#### 9/ DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : M CAILLAUD - Article 25(Majorité absolue)

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement: M CAILLAUD

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	63,85%	6385.0 / 10000.0	38 / 40
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 40
Abstention	1,95%	195.0 / 10000.0	2 / 40

Se sont exprimés : 40 / 40

Se sont abstenus : Emmanuel Madame, Monsieur Gilles Bordes (95), Stéphane Monsieur Eon (100)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Stéphane Monsieur Eon (100)

**Cette résolution est Acceptée à la majorité**

#### 10/ MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS.- Article 25(Majorité absolue)

L'Assemblée Générale fixe à \_\_\_\_\_ euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

SANS OBJET

**Cette résolution est non votée**

**11/ MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL.- Article 25(Majorité absolue)**

Hors application de l'article 18.3 alinéa, en cas d'urgence.

L'Assemblée Générale fixe à \_\_\_\_\_ euros TTC, le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

SANS OBJET

**Cette résolution est non votée**

**12/ DECRET TERTIAIRE N°2019-771 DU 23.07.2019 COMPLETE PAR LE DECRET n°2021-872 DU 30.06.2021 ET PAR LA LOI N°2021-1104 DU 22.08.2021 PORTANT LUTTE CONTRE LE DEREGLEMENT CLIMATIQUE- Article 24 (Majorité simple)**

*Majorité simple (Art. 24)*

*Projet de résolution*

-

L'objectif du décret tertiaire est de faire baisser d'au moins 60% les consommations du parc énergétique français à l'horizon 2050, et plus précisément les bâtiments à usage tertiaire d'une superficie minimum de 1000 m<sup>2</sup>, selon deux méthodes :

- Une baisse cadencée par décennies (-40% en 2030, -50% en 2040, -60% en 2050) par rapport à une année comprise entre 2010 et 2020.
- Un niveau de consommation d'énergie finale fixée en valeur absolue pour chaque type d'activité tertiaire et période de 10 ans.

Au 30 septembre 2022, les données des bâtiments à usage tertiaire, tels les EHPAD et les Établissements de Soins de Suite et de Réadaptation, devront être intégrées dans la plateforme de suivi OPERAT (observatoire de la performance énergétique de la rénovation et des actions du tertiaire).

Postérieurement à la première échéance du 30 septembre 2022, il conviendra de :

Décliner le plan d'action pour atteindre l'objectif de réduction des consommations en énergie finale selon la méthode choisie ;

Transmettre les données via la plateforme OPERAT avant le 30 septembre chaque année ;

Une vérification des échéances sera menée tous les 10 ans, au 31 décembre 2031 (données 2030), 31 décembre 2041 (données 2040), 31 décembre 2051 (données 2050).

A cet effet, considérant la situation d'exploitation du bâtiment par le groupe DOMUSVI, il apparait que l'exploitant semble être le plus à même de procéder aux déclarations annuelles sur la plateforme OPERAT, dans la mesure où le syndicat des copropriétaires ne souscrit ni contrats de maintenance, ni contrats de fourniture d'énergie, notamment en ce qui concerne les parties communes (circulations, salons, restaurants, etc...), compte tenu des conventions conclues dans le cadre des baux commerciaux.

En ce sens, il n'a pas accès aux données servant de base aux déclarations à opérer annuellement sur la plateforme OPERAT.

Projet de décision : « *Considérant la situation d'exploitation du bâtiment par la société LES PORTES DE CHAMPAGNE SAS, l'assemblée générale prend acte qu'elle n'est pas en mesure de procéder aux déclarations des données du bâtiment, et décide par conséquent de déléguer à la société LES PORTES DE CHAMPAGNE SAS, la gestion des formalités déclaratives à accomplir dans la cadre de la première échéance du 30 septembre 2022 fixée par le décret tertiaire n°2019-771 du 23.07.2019* ».

SANS OBJET

**Cette résolution est non votée**

#### POINT D'INFORMATION

Les copropriétaires qui souhaitent contacter le conseil syndical le peuvent par l'intermédiaire de Monsieur CELESTIN : [cdbenedict@gmail.com](mailto:cdbenedict@gmail.com)

**Cette résolution est non soumise au vote**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée le 17 mai 2022 à 15:16:24 (GMT+01:00) Paris

<p>Le président Sas Dermoprotect Mr Benaksas</p> 	<p>Le secrétaire Sophie De Winter</p> 	<p>Les scrutateurs Benedict Monsieur Celestin Devendra</p> 
--	---	--

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."