

Procès Verbal de l'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE FARGUES SAINT HILAIRE - RÉSIDENCE DU CLOS LAFITTE du 27 février 2024

Le 27 février 2024 à 12:00 heures,

les copropriétaires du Syndicat des copropriétaires se sont réunis en assemblée générale en visio-conférence 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.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient fait représenter et qui tient compte des participations, à distance, en vote par correspondance. Le président de séance constate d'après la feuille de présence et qu'il certifie exacte que :

Etaient PRESENTS :	16 copropriétaires représentant 1140.0 / 10000.0 ièmes	
	Madame Magali et Monsieur Bruno Couturier	118.0
	Madame et Monsieur Richard Sandin	59.0
	Madame et Monsieur Khélifi Daire	59.0
	Madame Nathalie Pierrat	118.0
	Madame Eva Madame Gaussen	69.0
	Monsieur Vincent Mevaere	59.0
	Madame et Monsieur Bernard Larrieu	59.0
	Madame et Monsieur Denis Steffan	59.0
	SARL ORCY Monsieur Philippe Montaubin	59.0
	Madame et Monsieur Jean-Claude Lermant	118.0
	Madame et Monsieur Franck Barneoud	59.0
	Monsieur Stéphane Launay	59.0
	Madame et Monsieur Maurice Canet	59.0
	Monsieur Eric Garcia	59.0
	Madame et Monsieur Marc Bourgoignon	68.0
	Madame et Monsieur Gangloff	59.0
Etaient REPRESENTES :	29 copropriétaires représentant 6500.0 / 10000.0 ièmes	
	Madame Catherine Kervellec représenté par Madame et Monsieur Bernard Larrieu	59.0
	Madame Laurence Camin représenté par Monsieur Stéphane Launay	59.0
	Madame et Monsieur Gilles Letort représenté par Monsieur Stéphane Launay	59.0
	Madame et Monsieur Gildas Hardy représenté par Monsieur Stéphane Launay	59.0
	Madame et Monsieur Jérôme Van Caemerbeke représenté par Madame et Monsieur Bernard Larrieu	59.0
	Madame et Monsieur Alain Buisson représenté par Madame Nathalie Pierrat	59.0
	SOCIETE IMMOBILIERE DOMUSVI 2 représenté par Lucile Lestin	4838.0
	Monsieur Hervé Iweins représenté par Madame Nathalie Pierrat	59.0

DomusVI Conseil Immobilier

Siège social : 46-48 rue Carnot - 92150 SURESNES - Tél. : 01 57 32 54.18

Sarl au capital 7 622,45 €
418 358 701 RCS NANTERRE



Madame Nouar Rosalie Faouzia représenté par Madame Nathalie Pierrat	59.0
Monsieur Laurent Raynal représenté par Monsieur Stéphane Launay	59.0
Madame et Monsieur Luc Matignon représenté par Madame et Monsieur Jean-Claude Lermant	59.0
Madame et Monsieur Nicolas Leveille représenté par Madame et Monsieur Denis Steffan	59.0
Madame et Monsieur Stéphane Mercier représenté par Madame et Monsieur Denis Steffan	59.0
Madame et Monsieur Alain Redinge représenté par Madame et Monsieur Bernard Larrieu	59.0
Madame et Monsieur Gilbert Renaudie représenté par Madame et Monsieur Jean-Claude Lermant	59.0
Madame et Monsieur Michel Laboureur représenté par Madame et Monsieur Jean-Claude Lermant	59.0
Madame et Monsieur Jean-Louis Davy représenté par Madame et Monsieur Denis Steffan	59.0
Monsieur Stéphane Persol représenté par Monsieur Stéphane Launay	59.0
Madame et Monsieur Jean-Marc Morel représenté par Madame et Monsieur Denis Steffan	59.0
Madame et Monsieur Jean-Claude Chasseboeuf représenté par Madame et Monsieur Bernard Larrieu	59.0
Monsieur Philippe Fayette représenté par Monsieur Stéphane Launay	69.0
Madame Marion et Monsieur Bernard représenté par SARL ORCY Monsieur Philippe Montaubin	59.0
Madame Marie-Jo Allard Peala représenté par SARL ORCY Monsieur Philippe Montaubin	59.0
Madame et Monsieur Philippe Chantoiseau représenté par SARL ORCY Monsieur Philippe Montaubin	59.0
Madame et Monsieur Claude David représenté par Madame et Monsieur Bernard Larrieu	59.0
Madame Marie-Aude Bonniel représenté par Monsieur Stéphane Launay	59.0
Madame et Monsieur Bernard Augris représenté par Monsieur Stéphane Launay	59.0
Madame et Monsieur Jean-Albert Provence représenté par Madame et Monsieur Bernard Larrieu	59.0
Monsieur Emmanuel Escutenaire représenté par Madame et Monsieur Jean-Claude Lermant	59.0
Etaient ABSENTS :	39 copropriétaires représentant 2360.0 / 10000.0ièmes

Copropriétaires absents non représentés à la clotûre de la séance : Madame et Monsieur Philippe Jegou (59), Madame et Monsieur Guy Valette (59), Madame et Monsieur Thierry Boutron (59), Monsieur André Firmin (59), Madame et Monsieur Vincent Olivier (59), Madame et Monsieur Guy De Foresta (59), Monsieur Stéphane Raharijaona (59), Madame et Monsieur Philippe Bousquet (59), Madame et Monsieur David Cortesi (59), Monsieur Pascal Monsieur Bris (59), Madame et Monsieur Robert Delaroche (59), Madame Dominique et Monsieur Stéphane Willeman-Devin (59), SOCIETE MEYER ARMAND (118), Monsieur Bernard Cornesse (59), Monsieur Florian Cadot (59), Madame et Monsieur Christian Tonnelier (59), Madame et Monsieur Olivier Lanoizelet (59), Madame Nathalie et Monsieur Romuald Gallorini-Coeugnet (59), Madame et Monsieur David Bouchy (59), Monsieur Marc Baril (59), Madame et Monsieur Antoine Caminiti (59), Madame Christine Balency-Bearn (59), Monsieur Louis Moreaux (59), Madame et Monsieur Christophe Martinez (59), Madame et Monsieur Eric Fleurentin (59), Madame et Monsieur Jean-Christophe Gou (59), Monsieur Gilles Guitheaux (59), Madame et Monsieur Géraud Coussergues (59), Madame et Monsieur Jean-Pierre Roudet (59), Madame et Monsieur Bernard Bouilliard (59), SARL VAR FUTUR Monsieur Thierry Giroudeau (118), SARL GEOPRO Monsieur Denis Georget (59), Monsieur Olivier Deguine (59), Madame et Monsieur Emmanuel Botet (59), Madame et Monsieur Laurent Comesse (59), Madame et Monsieur Rémy Vadrot (59), Madame Gisèle Beaussart (59), Madame Séverine Masson-Champy (59), Emmanuel Escutenaire

La séance a débuté le 27 février 2024 à 12:07:28 (GMT+01:00) Paris

Les délibérations ont porté sur l'ordre du jour suivant:

- 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/ APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2023 - Article 24 (Majorité simple)
- 5/ VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 1.1.2025 AU 31.12.2025 - Article 24 (Majorité simple)
- 6/ QUITUS AU SYNDIC. - Article 24 (Majorité simple)
- 7/ DÉSIGNATION DU SYNDIC. - Article 25 (Majorité absolue sans revote)

DomusVi Conseil Immobilier

Siège social : 46-48 rue Carnot - 92150 SURESNES - Tél. : 01 57 32 54.18

Sarl au capital 7 622,45 €
418 358 701 RCS NANTERRE



- 8 / DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : MONSIEUR LAUNAY - Article 25 (Majorité absolue sans revote)
- 8.1 / DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : MONSIEUR LERMANT - Article 25(Majorité absolue)
- 9/ MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS. - Article 25(Majorité absolue)
- 10/ MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL. - Article 25(Majorité absolue)
- 11 / POINT D'INFORMATION

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

Monsieur Lermant est élu(e) président(e) de séance.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	98,44%	7463.0 / 7581.0	42 / 44
Contre	0,00%	0.0 / 7581.0	0 / 44
Abstention	1,56%	118.0 / 7581.0	2 / 44

Se sont exprimés : 44 / 44

Se sont abstenus : Monsieur Eric Garcia (59), Madame et Monsieur Gangloff (59)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame et Monsieur Gangloff (59)

Cette résolution est acceptée à la majorité

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

Monsieur Launay est élu(e) scrutateur (trice).

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	98,44%	7463.0 / 7581.0	42 / 44
Contre	0,00%	0.0 / 7581.0	0 / 44
Abstention	1,56%	118.0 / 7581.0	2 / 44

Se sont exprimés : 44 / 44

Se sont abstenus : Monsieur Eric Garcia (59), Madame et Monsieur Gangloff (59)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame et Monsieur Gangloff (59)

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	98,44%	7463.0 / 7581.0	42 / 44
Contre	0,00%	0.0 / 7581.0	0 / 44
Abstention	1,56%	118.0 / 7581.0	2 / 44

Se sont exprimés : 44 / 44

Se sont abstenus : Monsieur Eric Garcia (59), Madame et Monsieur Gangloff (59)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame et Monsieur Gangloff (59)

Cette résolution est acceptée à la majorité

4/ APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2023- Article 24 (Majorité simple)

Pièces annexes :

L'état financier après répartition au 31.12.2023 (annexe 1)

Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 1.01.2023 au 31.12.2023 comprenant :

L'état financier après répartition au 31.12.2023 (Annexe 1)

Le compte général de l'exercice clos réalisé du 01.01.2023 au 31.12.2023

Comprenant :

les charges et produits de l'exercice par nature

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 01.01.2023 au 31.12.2023

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
------	-------------	------	-------------------



Conseil Immobilier

Pour	98,44%	7463.0 / 7581.0	42 / 44
Contre	0,00%	0.0 / 7581.0	0 / 44
Abstention	1,56%	118.0 / 7581.0	2 / 44

Se sont exprimés : 44 / 44

Se sont abstenus : Madame et Monsieur Khélifi Daire (59), Madame et Monsieur Gangloff (59)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame et Monsieur Gangloff (59)

Cette résolution est acceptée à la majorité

5/ VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 1.1.2025 AU 31.12.2025- Article 24 (Majorité simple)

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 5 500 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)

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	99,22%	7522.0 / 7581.0	43 / 44
Contre	0,00%	0.0 / 7581.0	0 / 44
Abstention	0,78%	59.0 / 7581.0	1 / 44

Se sont exprimés : 44 / 44

Se sont abstenus : Madame et Monsieur Gangloff (59)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame et Monsieur Gangloff (59)

Cette résolution est acceptée à la majorité

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

L'assemblée donne au syndic Quitus plein et entier de sa gestion pour l'exercice arrêté au 31.12.2023.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	97,55%	7395.0 / 7581.0	41 / 44
Contre	0,00%	0.0 / 7581.0	0 / 44
Abstention	2,45%	186.0 / 7581.0	3 / 44

Se sont exprimés : 44 / 44

Se sont abstenus : Madame et Monsieur Khélifi Daire (59), Madame et Monsieur Marc Bourgoignon (68), Madame et Monsieur Gangloff (59)



Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame et Monsieur Gangloff (59)

Cette résolution est acceptée à la majorité

7/ DÉSIGNATION DU SYNDIC.- Article 25 (Majorité absolue sans revote)

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 27/02/2024.

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

Sont entrés et présents : Madame et Monsieur Franck Barneoud (59)

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	74,54%	7454.0 / 10000.0	42 / 45
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 45
Abstention	1,86%	186.0 / 10000.0	3 / 45

Se sont exprimés : 45 / 45

Se sont abstenus : Madame et Monsieur Khélifi Daire (59), Madame et Monsieur Marc Bourgoignon (68), Madame et Monsieur Gangloff (59)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame et Monsieur Gangloff (59)

Cette résolution est acceptée à la majorité

8 / DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : MONSIEUR LAUNAY- Article 25 (Majorité absolue sans revote)

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

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	75,81%	7581.0 / 10000.0	44 / 45
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 45

DomusVi Conseil Immobilier

Siège social : 46-48 rue Carnot - 92150 SURESNES - Tél. : 01 57 32 54.18

Sarl au capital 7 622,45 €
418 358 701 RCS NANTERRE



Abstention	0,59%	59.0 / 10000.0	1 / 45
------------	-------	----------------	--------

Se sont exprimés : 45 / 45

Se sont abstenus : Madame et Monsieur Gangloff (59)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame et Monsieur Gangloff (59)

Cette résolution est acceptée à la majorité

8.1 / DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : MONSIEUR LERMANT- 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

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	73,95%	7395.0 / 10000.0	41 / 43
Contre	0,59%	59.0 / 10000.0	1 / 43
Abstention	0,59%	59.0 / 10000.0	1 / 43

Se sont exprimés : 43 / 43

Se sont opposés à la décision : Madame et Monsieur Franck Barneoud (59)

Se sont abstenus : Madame et Monsieur Gangloff (59)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame et Monsieur Gangloff (59)

Cette résolution est acceptée à la majorité

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

L'Assemblée Générale fixe à 2 000 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	75,13%	7513.0 / 10000.0	43 / 45
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 45
Abstention	1,27%	127.0 / 10000.0	2 / 45

Se sont exprimés : 45 / 45

Se sont abstenus : Madame et Monsieur Marc Bourgoignon (68), Madame et Monsieur Gangloff (59)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame et Monsieur Gangloff (59)

Cette résolution est acceptée à la majorité

10/ 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 2000 euros TTC, le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	75,13%	7513.0 / 10000.0	43 / 45
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 45
Abstention	1,27%	127.0 / 10000.0	2 / 45

Se sont exprimés : 45 / 45

Se sont abstenus : Madame et Monsieur Marc Bourgoignon (68), Madame et Monsieur Gangloff (59)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Madame et Monsieur Gangloff (59)

Cette résolution est acceptée à la majorité

11 / POINT D'INFORMATION

1. Mise au vote d'un audit technique état/entretien résidence par une société d'audit spécialisée et indépendante

Etant donné qu'on est à 10 ans d'exploitation environ, il s'agit d'avoir un avis d'expert indépendant et spécialisé afin d'évaluer la santé technique de la résidence, son entretien, sa maintenance.

Réponse syndic : audit décennale à engager par DOMUSVI auprès de la société SOCOTEC cette année.

Les membres du conseil souhaitent être présent de l'audit SOCOTEC

2. Communication

Quelques copropriétaires se plaignent de ne pas recevoir d'avis de prise en compte ou de réponse à leurs demandes par courriel. Cela crée des tensions. Est-il possible d'améliorer cet aspect svp, pour une relation sereine.

Réponse syndic : OUI, l'amélioration de notre communication est notre objectif

3. Contrat de syndic

Monsieur Lermant vous a signalé à quelques reprises le point suivant : visite avec rapport de visite (et non visite sans rapport de visite). Pouvez-vous cette fois faire bon du 1er coup et mentionner: visite avec rapport de visite. L'objet est de pouvoir avoir accès au compte-rendu, ce qui exige un rapport.

Réponse syndic : OUI, sur le contrat de syndic, la mention visite avec rapport de visite ne sera pas rayée

4. Neutralité carbone



Dans l'année écoulée, y a-t-il eu une modification des contraintes ? Menant par ex. À des audits ou travaux à prévoir ? Réponse syndic : **NON pas cette année**

5. Assurance PNO (propriétaire non-occupant)

Pouvez-vous svp nous confirmer que cette assurance PNO est bien encore prise en charge par Domusvi, et quelle est la couverture incluse.

Réponse syndic : **OUI, l'assurance PNO est bien prise en charge par DOMUSVI**

6. Augmentation triennale des loyers

Expliquer le détail du calcul qui devrait avoir été appliqué d'ici là (loyer T1 2024)

Les taux sont les suivants :

2021 : 1,97 %

2022 : 5,14 %

2023 : 5,48 %

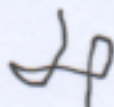
7. Date de paiement des loyers trimestriels

Jusqu'au mois d'octobre 2022, le virement était systématiquement le 4 du trimestre. Ils ont ensuite été effectués le 11/01, 13/04, 07/07, 13/10/2023. Cela pose des problèmes de trésorerie à des copropriétaires du fait du retard et de la date aléatoire. Quelle en est la raison ? Y a-t-il un problème ? Est-il possible de revenir à un virement à date fixe comme initialement le 4 du trimestre ?

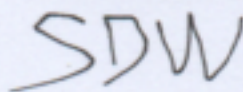
Cette résolution est non soumise au vote

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée le 27 février 2024 à 12:50:48 (GMT+01:00) Paris

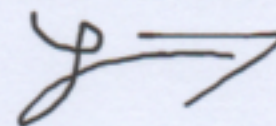
Le président
Madame et Monsieur Jean-Claude Lermant



Le secrétaire
Sophie De Winter



Les scrutateurs
Monsieur Stéphane Launay



IMPORTANT : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine d'échéance, 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 (Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter 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. (Art.42 alinéa 2 de la loi du 10.07.65 complété par le décret du 01.01 .86)

