



# PROCÈS-VERBAL

---

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

**Gestionnaire : DEVEAU THIERRY**  
- tdeveau@citya.com -

**Comptable : DA SILVA Cédric**  
- cdasilva@citya.com -

**Négociateur Transaction : LLUG Grégory**  
- gllug@citya.com - 06.60.56.71.73

Le jeudi 07 juillet 2022 à 15h00, les copropriétaires de la résidence **LES SYMPHONIALES 11 RUE PIERRE CLOSTERMANN - 78150 LE CHESNAY** se sont réunis **11 RUE PIERRE CLOSTERMAN SALLE DU RESTAURANT 78150 LE CHESNAY** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic CITYA VAL OUEST , qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA VAL OUEST** est représenté par **DEVEAU THIERRY**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **22 copropriétaires sur 39** sont présents ou valablement représentés et représentent **7950 tantièmes / 9955 tantièmes**.

AEGIDE VALORISATION IMMO (238) représenté par FAYOLLE - BACCONNET BEATRICE (112) - BAYLE MARC (128) - BAYLE MARC (112) - BAYLE MARC (80) représentant FAMILLE BENATAR (117), JOUANNET CATHERINE (147) - BERRUYER MARTINE (156) - COIRON ISIS (155) - DOMITYS NORD (821) représenté par FAYOLLE - DUEZ ANNIE (120) - DUGNY THIERRY (121) - FORBES JACQUELINE (133) - GUIGUETTAZ BEATRICE (118) - JAVELLE YVES GUY (149) représentant KORDA JEAN PIERRE (165) - LEROUX ANDRE (109) représenté par GRANDJEAN - OUDET DIDIER (156) - OUDIN CLAIRE (102) - PETIT ou ZIZ ERIC ou CATHERINE (120) - ROBERT-CARTERET DANIELE (105) - SILVER GENERATION (4486) représenté par FAYOLLE -

**Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :**

Madame BIDOT JEANNE (172), M. ou Mme BOUTIN ou DEUBERGUE (20), Monsieur BRICOUT PIERRE (100), Monsieur CHAMBRAUD DAMIEN (108), M. ou Mme DE LESTRANGE (164), Madame DENIS-LAROQUE MONIQUE (117), JM TROPIC C/O M. AURICHE (236), Madame LAURIOL ELISABETH (121), Madame LEROY SABINE (79), Succession de NEURY HUGUETTE (186), Madame OIFFER-BOMSEL CLAUDINE (74), M. ou Mme PICHEREAU BERNARD (18), S.C.I PROGÉNIALE (112), S.C.I SINFONIAL (80), S.C.I SINFONIAL (188), Monsieur SVETEC ALEXANDRE (115), Madame TESSIER DENISE (115),

**représentant 2005 tantièmes / 9955 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.**

#### **RESOLUTION N°01: Election du président de séance de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de président de séance, l'assemblée générale élit : M. BAYLE

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7950 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7950 tantièmes.

**Votes pour :** 22 copropriétaire(s) représentant 7950 tantièmes / 7950 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**Soit 7950 tantièmes / 7950 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de scrutateur de séance, l'assemblée générale élit : SILVER GENERATION représenté par M. FAYOLLE.

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7950 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7950 tantièmes.

**Votes pour :** 22 copropriétaire(s) représentant 7950 tantièmes / 7950 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**Soit 7950 tantièmes / 7950 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021.**

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021.

**Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.**

#### **RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24**

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, (après en avoir délibéré), approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 198 248,28 EUROS TTC.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 105 tantièmes / 7950 tantièmes.

ROBERT-CARTERET DANIELE (105),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7950 tantièmes.

**Votes pour** : 21 copropriétaire(s) représentant 7845 tantièmes / 7950 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 7845 tantièmes / 7845 tantièmes.**

**RESOLUTION N°05: Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N du du 01/01/2021 au 31/12/2021. Article 24**

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N arrêté au 31/12/2021.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 105 tantièmes / 7950 tantièmes.  
ROBERT-CARTERET DANIELE (105),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7950 tantièmes.  
**Votes pour** : 21 copropriétaire(s) représentant 7845 tantièmes / 7950 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 7845 tantièmes / 7845 tantièmes.**

**RESOLUTION N°06: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2022 au 31/12/2022 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24**

L'assemblée générale qui s'est tenue le 02/07/2021 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2021 au 31/12/2021 pour un montant de 209 670,00 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation, l'assemblée décide de le modifier pour le porter à la somme de 210 220,00 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2022 au 31/12/2022.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 105 tantièmes / 7950 tantièmes.  
ROBERT-CARTERET DANIELE (105),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7950 tantièmes.  
**Votes pour** : 21 copropriétaire(s) représentant 7845 tantièmes / 7950 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 7845 tantièmes / 7845 tantièmes.**

**RESOLUTION N°07: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2023 au 31/12/2023 Article 24**

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2023 et finissant le 31/12/2023 Arrêté à la somme de 210 220,00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 105 tantièmes / 7950 tantièmes.  
ROBERT-CARTERET DANIELE (105),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7950 tantièmes.  
**Votes pour** : 21 copropriétaire(s) représentant 7845 tantièmes / 7950 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 7845 tantièmes / 7845 tantièmes.**

**RESOLUTION N°08: Décision du syndicat des copropriétaires de désigner son représentant à l'Assemblée Générale de l'ASL Saint-Antoine. Article 24**

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du Syndic, décide de désigner le Cabinet Citya Val d'Ouest, Syndic, représentant du Syndicat des Copropriétaires LES SYMPHONIALES à l'assemblée générale de l'A.S.L SAINT-ANTOINE Conformément aux statuts qui définissent son fonctionnement.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 105 tantièmes / 7950 tantièmes.  
ROBERT-CARTERET DANIELE (105),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7950 tantièmes.  
**Votes pour** : 21 copropriétaire(s) représentant 7845 tantièmes / 7950 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 7845 tantièmes / 7845 tantièmes.**

**RESOLUTION N°09: Décision du syndicat des copropriétaires de désigner son représentant au Bureau (C.S) de l'ASL Saint-Antoine. Article 24**

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du Syndic, décide de désigner DOMITYS, membre du Conseil Syndical, représenté par son Directeur, comme représentant du Syndicat des Copropriétaires LES SYMPHONIALES au Bureau de l'A.S.L SAINT-ANTOINE Conformément aux statuts qui définissent son fonctionnement.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 105 tantièmes / 7950 tantièmes.  
ROBERT-CARTERET DANIELE (105),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7950 tantièmes.  
**Votes pour** : 21 copropriétaire(s) représentant 7845 tantièmes / 7950 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 7845 tantièmes / 7845 tantièmes.**

**RESOLUTION N°10: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2017 :

- de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ou décidés en assemblée générale,
- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel soit au minimum 10 511,00 EUROS. Ces sommes seront versées par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget.
- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 10 511,00 EUROS. Le montant de cette cotisation annuelle sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestre restant à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 9955 tantièmes.  
**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 105 tantièmes / 9955 tantièmes.  
ROBERT-CARTERET DANIELE (105),  
**Votes pour** : 21 copropriétaire(s) représentant 7845 tantièmes / 9955 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 7845 tantièmes / 9955 tantièmes.**

**RESOLUTION N°11: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le rénovation des circulations communes. . Article 24**

Devis joints à la convocation des entreprises : TRUELLING, GPM, LINO FARIA.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : Rénovation des circulations communes.

L'assemblée générale décide de voter un budget maximum pour une montant de 260 000,00 EUROS TTC,

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 260 000,00 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 4 trimestres diminution faite de 100% du montant du Fonds ALUR arrêté à la date du 07/07/2022, soit une décomposition comme suit :

- 10% soit 26 000,00 EUROS (fonds ALUR)
- 30% soit 78 000,00 EUROS exigible le 01/10/2022
- 30% soit 78 000,00 EUROS exigible le 01/01/2023
- 30% soit 78 000,00 EUROS exigible le 01/04/2023

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 112 tantièmes / 7950 tantièmes.  
BACCONNET BEATRICE (112),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 105 tantièmes / 7950 tantièmes.  
ROBERT-CARTERET DANIELE (105),

Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 7733 tantièmes / 7950 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 7733 tantièmes / 7838 tantièmes.**

**RESOLUTION N°12: Validation des honoraires pour travaux. Article 24**

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants à la Rénovation des circulations communes précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 2% HT du montant HT des travaux soit 5 673,00 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 11.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 233 tantièmes / 7950 tantièmes.  
BACCONNET BEATRICE (112), DUGNY THIERRY (121),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 105 tantièmes / 7950 tantièmes.  
ROBERT-CARTERET DANIELE (105),

**Votes pour** : 19 copropriétaire(s) représentant 7612 tantièmes / 7950 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 7612 tantièmes / 7717 tantièmes.**

**RESOLUTION N°13: Mandat donné au conseil syndical Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

l'assemblée générale donne mandat au conseil syndical afin que retenir l'entreprise la mieux disante dans le cadre des travaux de rénovation des circulations communes et du budget prévisionnel approuvé par l'assemblée à la résolution 11.

Il en sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 105 tantièmes / 9955 tantièmes.  
ROBERT-CARTERET DANIELE (105),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 9955 tantièmes.

**Votes pour** : 21 copropriétaire(s) représentant 7845 tantièmes / 9955 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 7845 tantièmes / 9955 tantièmes.**

**RESOLUTION N°14: Mise en conformité du règlement de copropriété avec les articles 41-1 et 41-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Article 26**

L'article 91 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015, précise que la question de la mise en conformité du règlement de copropriété avec les articles 41-1 et 41-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 doit être inscrite chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale des résidences-services dont le règlement de copropriété a été publié avant le 28 juin 2016.

Conformément à l'article 91 de la loi précitée, l'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de NE PAS faire procéder à la réalisation d'un projet modificatif du règlement de copropriété. Ce projet devra être adopté à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 au cours d'une assemblée générale ultérieure et devra être publié au BUREAU DES HYPOTHEQUES.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 9955 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 9955 tantièmes.

**Votes pour** : 22 copropriétaire(s) représentant 7950 tantièmes / 9955 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.  
Soit 7950 tantièmes / 9955 tantièmes.**

**RESOLUTION N°15: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.**

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

\*\*\*\*\*

**Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.**

**Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :**

**A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.**

**Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.**

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. **Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**
2. **Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.**
3. **Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.**
4. **Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.**
1. **Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.**

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17h20.

#### DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " 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 de 1 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 1<sup>ère</sup> phrase du présent alinéa " .
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agrèer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président de séance,  
Monsieur BAYLE MARC

CITYA VAL OUEST  
Thierry DEVEAU

Scrutateur de séance,  
SILVER GENERATION  
M. FAYOLLE