

SOGIRE

SOCIÉTÉ DE GESTION IMMOBILIÈRE ET DE REVENTE

COPROPRIETE RES MAEVA LE CHANT DES OISEAUX



Procès Verbal
de l'Assemblée Générale :

15/12/2020- 09 H 00

VOTE PAR CORRESPONDANCE
UNIQUEMENT

SOGIRE

L'ARTOIS - Espace Pont de Flandre - 11, rue de Cambrai - 75947 PARIS Cedex 19 - TEL : 01 58 21 50 50 - Email : gestion.coproprietaire.sogire@groupepvc.com

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 38 125 € - 317 372 704 RCS PARIS - SIRET 317 372 704 00088 - APE 6832A - N° TVA - FR 74 317 372 704
CARTE PROFESSIONNELLE DE TRANSACTION SUR BIENS ET FONDS DE COMMERCE ET SYNDIC N° CPI 7501 2016 000 013 155
GARANTIE FINANCIERE CEGC - 16, RUE HOÛCHE - TOUR KUPKA B - TSA 39999 - 92919 PARIS LA DENSE

Page 1 sur 6

L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE QUINZE DECEMBRE A NEUF HEURES

Les copropriétaires ont participé à l'assemblée générale par correspondance sur convocation adressée par le Syndic SOGIRE par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) **Election du Président de séance** *majorite simple*
- 2) **Election du ou des scrutateurs** *majorite simple*
- 3) **Election du secrétaire de Séance** *majorite simple*
- 4) **Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2019 au 31/03/2020** *majorite simple*
- 5) **Désignation du syndic et approbation de son contrat de mandat** *majorite absolue*
- 6) **Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2020 au 31/03/2021** *majorite simple*
- 7) **Approbation du budget prévisionnel du 01/04/2021 au 31/03/2022** *majorite simple*
- 8) **Point d'information sur le dossier dommages-ouvrage sur les boiseries de la résidence** *sans vote*

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été complétée par le secrétaire de séance.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

PREMIERE RESOLUTION : Election du Président de séance

Mme LALAGUE est élue Présidente de séance.

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 4321 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 122 tantièmes
Madame ou Monsieur : M BOOG FABIEN (122)
Cette résolution est adoptée.

DEUXIEME RESOLUTION : Election du ou des scrutateurs

M. PROMELLE est élu Scrutateur de séance.

Ont voté pour : 39 copropriétaires représentant 4443 tantièmes
Cette résolution est adoptée.

TROISIEME RESOLUTION : Election du secrétaire de Séance

M. BERKA, représentant SOGIRE, est élu Secrétaire de séance.

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 4321 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 122 tantièmes
Madame ou Monsieur : M BOOG FABIEN (122)
Cette résolution est adoptée.

Après ouverture de la séance à 09h00, le Secrétaire de séance, après avoir vérifié les formulaires de vote et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires participants et annonce :

Participants : 39 copropriétaires représentant 4443/10000^{èmes} tantièmes.

Non participants : Monsieur ou Madame MRME ALCOTE YANNICK (64), M ANDRE JEROME (76), M&ME AVEZ THOMAS (173), M&ME BELLEC JEAN-PHILIPPE (61), M&ME BONCOUR YVES (114), M&ME BONTEMPS NORBERT (173), M&ME BORDAS JEAN-YVES (69), INDV BREUIL BARDOTTI (122), M&ME CANELLE RENE (75), MME CAREDDU NATACHA (68), MLE CHARDON LAURENCE (110), M CHARNOT MICHEL (84), M&ME CHENEDE YVES (61), M&ME CLODIC STEPHANE (113), STE COMMUNE LE MESNIL AMELOT CT (122), M DA INEZ GILLES (116), MME DARRAS ISABELLE (61), M&ME DEFEZ YVES (75), M&ME DELAITRE ERIC (78), M DELAYANCE SERGE (116), M&ME DETOURBET THIERRY (75), M&ME DEVERGNE JANY (76), M FAGAN JOSEPH (153), M FAUGERAS PASCAL (122), M FLANDRE CLAUDE (75), M&ME GALLET JEAN-FRANCOIS (115), M&ME GUILLOTO PATRICK (121), M&ME JACQUET FREDERIC (79), M KENNY BRIAN (152), MME KUNTZ ANNE (122), M&ME LAMBERT FREDERIC (61), M&ME LAURENT FREDERIC (76), M LHEZ BERTRAND (122), M LOGEZ THIERRY (121), M&ME LUNNEY MATTHEW (122), M&ME MEDAS JEAN-LOUIS (61), MRME MEIER JEROME (84), M NOEL STEPHANE (77), M O'SULLIVAN JOHN (123), M&ME PARENT STEPHANE (112), MLE PASCO CLAUDE (67), M PHILIPPE SEBASTIEN (115), MRME PICHON PHILIPPE (122), M&ME PONCET OLIVIER (84), M PREVENT THIERRY (69), M RIOLET PATRICE (76), M&ME ROCHER WILLY (75), M&ME ROY SEBASTIEN (69), MME SERRA BETTINA (76), M&ME SURGET PIERRE (69), M&ME TAFFOREAU GREGORY (162), M&ME TORDO SERGE (116), MLE TOURATIER SOPHIE (112), INDV VALAIRE MURIGNEUX (76), M VIRET JEAN (61), MRME VITU GERARD (74), MME VULPAT HELENE (78), M&ME ZANDE ROBERTO (76)

Soit 58 copropriétaires non participants représentant 5557 tantièmes.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

L'assemblée générale ayant constaté le défaut de majorité pour la résolution 5, et connaissance prise des dispositions légales obligeant le syndic n'ayant pas obtenu ni la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ni le tiers des tantièmes de la totalité de la copropriété, à passer immédiatement à la majorité 25-1, décide néanmoins de se prononcer, par un vote à la majorité simple pour ladite résolution.

En cas de contestation, le syndic convoquera sans délai une deuxième assemblée générale qui se réunira aux conditions de l'article 19 du décret du 17 mars 1967.

QUATRIEME RESOLUTION : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2019 au 31/03/2020

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, constatant que les pièces comptables nécessaires à la validité de la présente décision ont bien été notifiées, entendu l'avis du Conseil Syndical et du syndic approuve dans leur intégralité, en leur teneur et présentation, les comptes du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 250 880.30 €, ainsi que la répartition qui en a été faite entre les lots.

Ont voté pour : 31 copropriétaires représentant 3582 tantièmes

Se sont abstenus : 8 copropriétaires représentant 861 tantièmes

Mesdames ou Messieurs : M BOOG FABIEN (122), M&ME CIUCIULKA JEAN-LOUIS (122), M&ME HAAS ROLAND (74), M&ME LALAGUE JEAN-PIERRE (77), M&ME LEMAIRE JEAN-PIERRE (76), M&ME PISSOT PASCAL (115), M&ME REGE PATRICK (199), M VEYER LAURENT (76)

Cette résolution est adoptée.

CINQUIEME RESOLUTION : Désignation du syndic et approbation de son contrat de mandat

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne la SOGIRE en qualité de syndic pour une durée de 33 mois soit du 15/12/2020 au 30/09/2023.

L'Assemblée générale approuve son contrat de mandat tel qu'annexé à la convocation.

Pour ses honoraires de gestion courante (telle que définie au contrat de syndic annexé à la convocation) SOGIRE percevra :

PAR AN

HT 16416.67 €
Soit TTC 19 700.00 €

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

Ont voté pour : 25 copropriétaires représentant 2934 tantièmes
Se sont abstenus : 14 copropriétaires représentant 1509 tantièmes
Mesdames ou Messieurs : M BONNET PHILIPPE (75), M BOOG FABIEN (122), M&ME CIUCIULKA JEAN-LOUIS (122), M&ME DUTAUT JEAN-MICHEL (116), M&ME HAAS ROLAND (74), M&ME LALAGUE JEAN-PIERRE (77), M&ME LEMAIRE JEAN-PIERRE (76), M LOPEZ MICHEL (155), M MAGUET BRUNO (74), M&ME MAROLLEAU JEAN-CLAUDE (112), M&ME PISSOT PASCAL (115), M&ME PROMELLE PHILIPPE (116), M&ME REGE PATRICK (199), M VEYER LAURENT (76)

Cette résolution est adoptée.

SIXIEME RESOLUTION : Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2020 au 31/03/2021

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, connaissance prise du budget voté pour l'exercice en cours et des dépenses réelles de l'exercice du 01/04/2020 au 31/03/2021, ajuste le budget prévisionnel à la somme de 262 294 €.

Ont voté pour : 24 copropriétaires représentant 2808 tantièmes
Ont voté contre : 5 copropriétaires représentant 495 tantièmes
Mesdames ou Messieurs : M&ME HAAS ROLAND (74), M&ME LALAGUE JEAN-PIERRE (77), M LOPEZ MICHEL (155), M MAGUET BRUNO (74), M&ME PISSOT PASCAL (115)
Se sont abstenus : 10 copropriétaires représentant 1140 tantièmes
Mesdames ou Messieurs : M&ME BATY ERIC (78), MME BAUDOUIN MARYSE (84), M BOOG FABIEN (122), M&ME CIUCIULKA JEAN-LOUIS (122), M&ME DUTAUT JEAN-MICHEL (116), M&ME MAROLLEAU JEAN-CLAUDE (112), M&ME PROMELLE PHILIPPE (116), M&ME REGE PATRICK (199), M&ME SAVARY BENOIT (115), M VEYER LAURENT (76)

Cette résolution est adoptée.

SEPTIEME RESOLUTION : Approbation du budget prévisionnel du 01/04/2021 au 31/03/2022

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2021 au 31/03/2022 à la somme de 262 294 €, budget qui sera éventuellement ajusté à l'occasion de l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice N pour prendre en considération les charges enregistrées.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à mettre en recouvrement les avis de l'exercice 01/04/2021 au 31/03/2022 sur ces bases, le premier jour de chaque trimestre civil dudit exercice.

Ont voté pour : 27 copropriétaires représentant 3167 tantièmes
Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 399 tantièmes
Mesdames ou Messieurs : M BOOG FABIEN (122), M&ME CIUCIULKA JEAN-LOUIS (122), M LOPEZ MICHEL (155)
Se sont abstenus : 9 copropriétaires représentant 877 tantièmes
Mesdames ou Messieurs : M&ME BATY ERIC (78), M BONNET PHILIPPE (75), M&ME DUTAUT JEAN-MICHEL (116), M&ME LEMAIRE JEAN-PIERRE (76), M MAGUET BRUNO (74), M&ME MAROLLEAU JEAN-CLAUDE (112), M&ME PISSOT PASCAL (115), M&ME PROMELLE PHILIPPE (116), M&ME SAVARY BENOIT (115)

Cette résolution est adoptée.

HUITIEME RESOLUTION : Point d'information sur le dossier dommages-ouvrage sur les boiseries de la résidence

L'Assemblée Générale prend acte des informations suivantes :

L'assurance dommages-ouvrage (DO) garantit enfin en totalité la généralisation du pourrissement des boiseries du site qui seront remplacées.

Voici une synthèse de l'historique :

Suite à 2 déclarations DO, le cabinet d'expertise SARETEC n'a garanti que partiellement (uniquement réparation et sans remise en peinture) les désordres subis par la copropriété. Toutefois, les mesures d'urgence ont été effectuées et garanties : les 2 dossiers ne sont toujours pas clos mais prennent une mauvaise orientation.

Grâce à l'assistance de GEOSYNTHESE (MOE) et de M. JACOB, spécialiste DO chez P&V et CENTER PARCS et du service assurance P&V, nous avons opté pour une nouvelle approche en déclarant une généralisation des désordres sur tout le site et en demandant de changer de cabinet d'expertise pour IXI. Le but est d'obtenir le remplacement de toutes les boiseries avec la remise en peinture.

La 1^{ère} étape a été d'effectuer l'analyse du bois. Résultat : la classe du bois n'est pas adaptée pour cet environnement.

La 2^e étape était d'obtenir l'expertise le plus vite possible. Celle-ci devait se tenir le 25 mars. Malheureusement elle a été annulée du fait du confinement mais a été décalée en mai 2020. D'autres expertises ont eu lieu depuis ce jour.

La 3^e étape a été de confier au nouveau cabinet d'expertise IXI un dossier « clef en main » afin de gagner du temps : GEOSYNTHESE procède actuellement à l'appel d'offre pour le « remplacement des boiseries » et la « remise en peinture des boiseries » afin de la soumettre à l'expert qui sollicitera un économiste au vu du coût estimatif global qui sera bien supérieur à 25 000 €.

La totalité du dossier, qui a été sous-estimé, est très important et va avoisiner le million d'euros de travaux. Le chiffrage global est en cours.

Les derniers éléments et expertises apportent une garantie quant à la prise en compte financière par l'assurance de la généralisation du pourrissement des boiseries extérieures.

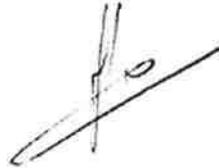
Les informations relatives à ce dossier concernant les boiseries extérieures des maisons et bâtiments collectifs seront annexées au fur et à mesure de l'avancement sur l'extranet SOGIRE <https://sogire.thetranet.fr>.

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 10 Heures 00

**La présidente
Mme LALAGÜE**



**Le scrutateur
M. PROMELLE**



**Le secrétaire
M. BERKA**



Art. 42 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. 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 de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.