

Syndicat coopératif des Copropriétaires de l'Ensemble immobilier
Résidence LES HAUTS DE BRY-14/26 rue Molière-94360 Bry-sur-Marne
SIRET : 511 722 787 000 13 - APE : 8110Z
Immatriculation national : AA2 178 937
Membre ANCC –adhérant N°1298

Procès-verbal D'Assemblée Générale

Assemblée générale des copropriétaires réunie le :

Vendredi 19 mai 2017

Lieu de réunion

14/26 rue Molière - 94360 Bry-sur-Marne
- à 20h dans le parking de la résidence -

Sur convocation du représentant du syndicat des copropriétaires :

*Monsieur PENOT
18 rue Molière
94360 Bry-sur-Marne
Agissant en qualité de Président Syndic*

Sont présents ou représentés : 30 copropriétaires représentant 54183 tantièmes.
(Présents 17 copropriétaires pour 30653 tantièmes et 13 pouvoirs pour 23530 tantièmes).

Sont absents, non représentés: 26 copropriétaires représentant 45817 tantièmes.
Mesdames et Messieurs : Metais (1787), Vincent (1945), Jannuzzi (2014), Godin (1787), Bombled/Dufresne (1555), Morin (1591), Hochmann (1842), Geoffroy (1599), Ghalem (1601), Leclerc (1798), Morlevat/Jauniau (1842), Toledo (1599), Bauduin/Thuillier (1902), Hernandez (1798), Pigne/Tassier (1945), Gozlan (1601), Dourneau (1787), Fliski (1555), Da costa (1798), Laviec (1599), Zheng/Du (1798), Latouche (1994), Sapin/Bunelle (1866), Arrigoni/Bunelle (2014), Coffe (1601), Bossy (1599).

Le quorum est suffisant pour les prises de décisions, l'assemblée est ouverte.

Début de la séance : 20 h 15

TEXTE DES RESOLUTIONS

1 Constitution du bureau de l'assemblée et vérification de la feuille de présence.

(Majorité à l'article 24) un vote pour chaque candidat.

Résolution proposée :

« L'assemblée constitue son bureau comme suit :

Président(e) : M. EVEILLEAU Thomas

Scrutateurs : Mme DE VERNETTE Corinne, M. CHEVEREAU Frédéric

Secrétaire : M. PENOT Alain

- *Le bureau ainsi constitué est élu.*
- *Le bureau après avoir effectué le décompte de la feuille d'émargement et des pouvoirs annexés déclare que l'assemblée générale est valablement constituée.*
- *L'assemblée générale reconnaît que celle-ci a été régulièrement convoquée et qu'elle est apte à délibérer sur les résolutions. Elle a enregistré l'annonce du conseil syndical relative à sa présidence (démission, à l'ouverture de l'assemblée, de son mandat de « Président syndic » du conseil élu à ce poste par le conseil syndical pour que celui-ci puisse participer aux débats et aux votes comme tous les copropriétaires).*
- *Le bureau rappelle que les copropriétaires ou mandataires quittant la séance doivent signaler leur départ auprès du Président de séance en mentionnant le titulaire d'un éventuel mandat pour la suite des décisions. En l'absence de signalement du départ, ils sont réputés n'être ni opposants, ni abstentionnistes.*
- *Le bureau précise que les mandataires doivent expressément signaler lors de chaque vote le nom des mandants pour lequel ils votent. En cas d'omission, il n'existera pas de régularisation une fois la « résolution » votée.*
- *Enfin le bureau enregistrera les votes tels qu'ils lui sont signalés. Dans l'hypothèse d'une inversion entre une « intention de vote » (même écrite) et l'annonce d'un mandataire, c'est le vote exprimé par la personne présente à l'assemblée qui sera enregistré.*

La résolution est adoptée à l'unanimité.

2 Approbation des comptes tenus par le syndic arrêtés au 31 décembre 2016 et répartition des dépenses 2016.

(Majorité à l'article 24)

Résolution proposée :

« Après avoir entendu les rapports, reçu les réponses aux questions et en avoir délibéré, l'assemblée générale approuve dans l'intégralité, tant dans leur forme, teneur, imputation et sans réserve, les comptes tenus par le syndic arrêtés au 31 décembre 2016 et la répartition des dépenses d'un montant total de : **72 624.02 €.** »

La résolution est adoptée à l'unanimité.

3 Quitus délivré au conseil syndical et à son président « syndic » pour la gestion du syndicat.

(Majorité à l'article 24)

Résolution proposée :

« Après avoir reçu les réponses aux questions et entendu son rapport, l'assemblée après en avoir délibéré, donne son « quitus », plein, entier et définitif, au conseil syndical et à son président syndic M. PENOT pour la gestion du syndicat arrêtée à ce jour, ainsi que pour toutes les décisions qui ont été prises et pour tous les actes qui ont été faits. »

La résolution est adoptée à l'unanimité.

4 Renouvellement ou élection des représentants des copropriétaires, membres du conseil syndical (fin de mandat, démission ou vente), durée de leur mandat et élection des contrôleurs des comptes 2017.

(Majorité à l'article 25) un vote pour chaque candidat.

- **Note du syndic:** Les membres du conseil syndical déjà mandatés sont :

Élus jusqu'à l'assemblée 2018 : **Mme DE VERNETTE Corinne, M. CHEVEREAU Frédéric**

Élus jusqu'à l'assemblée 2019 : **Mme VARLJEN Marie, M. EVEILLEAU Thomas, M. PENOT Alain**

Sont en fin de mandat (membre du conseil en renouvellement et vérificateur des comptes) : **Mme DESFACHELLE, Mme LOURDELET, M LEMAIRE, M. ARRIGONI, Mme COURBAIGTS, M BINOIS**

Résolution proposée :

« L'assemblée renouvelle ou élit ses représentants à la gestion du syndicat : membres du conseil syndical et « vérificateur » (pour assurer le contrôle des comptes du syndicat).

1) Après avoir recueilli les candidatures et en avoir délibéré, l'assemblée générale nomme au mandat de conseillers syndicaux élus :

- *3 pour 3 ans (élus jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2020) :*
Mme DESFACHELLE Ariane, M. CARIDROIT Pierre, M. LEMAIRE Christophe.
- *1 pour 1 an (élu jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2018) :*
M. MONTHE Honoré.
- *suppléant pour 1 an (élu jusqu'à l'assemblée générale annuelle de 2018) :*

Pas de candidat.

Se sont présentés indépendamment de l'élection du conseil syndical comme candidat au mandat de vérificateur des comptes du syndicat pour l'exercice comptable 2017 et ont été élus :

- *Comme titulaire :* **Mme COURBAIGTS Françoise**
- *Comme suppléant :* **M BINOIS Olivier**

*Se sont également présentés comme candidat (comme conseiller ou vérificateur) sans être élus par l'assemblée : **Pas d'autre candidat** ».*

Note importante au déroulement de l'assemblée :

Il est procédé à une suspension de l'assemblée générale par le Président de séance après élection du conseil syndical afin que ce dernier élise en son sein son Président.

La séance reprend.

Le Conseil syndical déclare avoir élu son Président en la personne de **M. PENOT Alain** qui assurera les fonctions de Syndic coopératif (le mandat du « Président syndic » élu débutera en fin d'assemblée pour que celui-ci puisse participer aux débats et aux votes comme tous les copropriétaires).

L'assemblée générale :

- Constate que **M. PENOT Alain** est élu par le conseil syndical en qualité de syndic coopératif non professionnel (Président syndic). Conformément aux dispositions de l'art. 41 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne peut conserver ses fonctions après l'expiration de son mandat de membre du conseil syndical. En conséquence, l'assemblée générale demande la convocation d'un conseil syndical, en vue de faire élire le successeur du Président sortant, dans le cas d'une démission ou d'une révocation du mandat de conseiller syndical préalablement au terme prévu (ce constat ne fait pas l'objet d'un vote de la part de l'assemblée).
- Constate que le ou les copropriétaires désignés pour assurer le contrôle des comptes du syndicat n'est pas le conjoint, les descendants, ascendants ou préposés du syndic ou d'un des membres du conseil syndical ou n'est pas lié à eux par un pacte civil de solidarité.
- Fixe le montant de l'indemnité forfaitaire attribuée au syndic coopératif non professionnel en contrepartie des services rendus. Il sera établi et signé un contrat type par un représentant du syndicat (le président de l'AG) et le syndic nouvellement élu.
- Rappelle que le (ou les) « vérificateur(s) des comptes » en son mandat de Contrôleur aux comptes non professionnel(s) ne donne pas lieu à une rémunération, ni d'indemnité forfaitaire.

La résolution est adoptée à l'unanimité.

5 Vote du budget prévisionnel 2018.

(Majorité à l'article 24)

Résolution proposée :

*«Après avoir examiné le projet du budget prévisionnel de la copropriété joint à la convocation et après en avoir délibéré, l'assemblée générale fixe le budget prévisionnel des dépenses de charges courantes de l'exercice civil 2018 à une somme de **78 000.00 € TTC** hors travaux et interventions spécifiques ou budget et appel de fond votés après cette résolution. Ce budget pourra être révisé lors d'une assemblée générale à venir sur demande du syndic uniquement jusqu'à la clôture des comptes le 31 décembre 2018.*

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels trimestriels fixés au quart du budget ci-dessus adopté. La date d'exigibilité est fixée au 1^{er} jour de chaque trimestre civil.

Ce montant auquel seront additionnés les budgets supplémentaires votés par l'assemblée (travaux, budget, appel de fond ou autres s'il y a lieu) servira de base de calcul des appels de provision de charges.

Un tableau récapitulatif sera joint au P.V. d'A.G.»

La résolution est adoptée à l'unanimité.

6 Vote du budget « compte travaux » 2018.

(Majorité à l'article 24)

Résolution proposée :

« En application à la loi ALUR, l'assemblée décide d'appeler un budget de 6 000.00 € au titre du « compte travaux » pour l'année 2018. L'appel de fond sera trimestriellement (répartition en tantièmes générales), et intégré à l'appel de provision des charges courantes. La somme collectée pour ce compte sera placée sur le livret A du syndicat ouvert à cet effet. »

La résolution est adoptée à la majorité qualifiée.

Vote contre : 1902 tantièmes (Couchy/Varljen).

7 Vote du contrat de Syndic.

(Majorité à l'article 24)

Résolution proposée :

« En application de la loi ALUR (une obligation est faite au syndicat de voter un « contrat type au mandat de syndic » même géré par un mandataire unique bénévole, mais aussi pour les syndicats en gestion coopérative), l'assemblée décide d'adopter le « contrat de Président / Syndic en gestion coopérative » joint aux convocations, dans l'intégralité, tant dans la forme, teneur et sans réserve. Elle mandate le « président de cette assemblée » pour sa ratification (suite à la résolution n°4 de cette AG) au nom du syndicat et il en sera fait de même à chaque assemblée générale avenir.

L'assemblée attire l'attention de tous les copropriétaires sur le 7eme point du contrat relatif au bénévolat du syndic et des membres du conseil syndical. »

La résolution est adoptée à l'unanimité.

8 Présentation et contenu des nouveaux documents liés a la loi ALUR.

(Majorité à l'article 24)

Résolution proposée :

Il a été annexé aux documents joints à la convocation de cette assemblée la nouvelle présentation du carnet d'entretien de la résidence, la fiche synthétique, un pré-état daté devenue obligatoire par la loi ALUR et le contrat type de Président / Syndic en gestion coopérative.

L'assemblée décide d'adopter et approuve la présentation comme le contenu de ces nouveaux documents « types » joint aux convocations, dans leur intégralité, tant dans la forme, teneur et ce sans réserve.

*L'assemblée est informée par le Président / Syndic sortant (M PENOT Alain) que les démarches d'immatriculation de la copropriété au « registre national » sont déjà finalisées sous la référence: **AA2 178 937** (ce document a été joint à la convocation de cette assemblée). »*

La résolution est adoptée à l'unanimité.

9 Vote pour la réalisation d'un DTG (diagnostic technique global) de la résidence.
(Majorité à l'article 24)

Résolution proposée :

« L'assemblée décide de faire réaliser un DTG (diagnostic technique global) de la résidence »

La résolution est repoussée à l'unanimité.

10 Vote pour la réalisation d'un DPE ou AE collectif (diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique) de toute la résidence.
(Majorité à l'article 24)

Résolution proposée :

« L'assemblée décide de faire réaliser DPE ou AE collectif (diagnostic de performance énergétique collectif ou un audit énergétique générale) de toute la résidence (parties communes et privatives). »

La résolution est repoussée à l'unanimité.

11 Mandat au conseil syndical au choix d'un prestataire pour établir le DTG.
(Majorité à l'article 24)

Résolution proposée :

« Suite à la loi ALUR et à la décision relative au DTG (« diagnostic technique global » : il est demandé aux copropriétés d'établir par un (ou des) professionnel(s) un audit technique des bâtiments en vue d'un meilleur suivi de leur entretien, sur les structures, sur l'étude ou audit énergétique, organisation et installations collectives, etc...) pris par les copropriétaires ce jour, l'assemblée donne « mandat plein et entier au conseil syndical » au choix du prestataire pour établir le DTG.

Les dépenses pour ce poste seront réparties en « charges courantes immeuble ». Un budget de 10 000 € maximum est voté pour ce poste de dépense. »

La résolution est repoussée à l'unanimité.

12 Vote du principe des travaux de ravalement extérieur de l'immeuble.

(Majorité à l'article 24)

Résolution proposée :

« L'assemblée décide de voter « le principe des travaux de ravalement extérieur de l'immeuble ».

Ces travaux seront à prévoir pour approximativement 2020. A cette heure aucun budget ni aucune méthodologie n'est définitivement défini et pour les cessions futures les copropriétaires vendeurs devront en informer leur acquéreurs (pas d'engagement financier de travaux de ravalement avant le vote d'un « budget ravalement » pour le vendeur).

La résolution est adoptée à la majorité qualifiée.

Vote contre : 9274 tantièmes (Couchy/Varljen, Cantat, Vizzaccaro, Lourdelet, Binnet).

13 Mandat au conseil syndical au choix d'un prestataire pour l'étude et suivie du dossier « ravalement »

(Majorité à l'article 24)

Résolution proposée :

« L'assemblée donne « mandat plein et entier au conseil syndical » pour le choix du prestataire (cabinet d'architecte) qui aura la charge d'établir et suivre le dossier « ravalement ». Ces prestations comprendront : l'étude technique, faisabilité et organisation des travaux de ravalement, l'appel d'offre aux entreprises en 1^{er} phase puis en deuxième phase : administration et suivie de chantier du ravalement.

Les dépenses pour ce poste d'étude et appel d'offre (phase 1) seront réparties en « charges courantes immeuble » avec un budget de 10 000 € maximum. »

La résolution est adoptée à la majorité qualifiée.

Vote contre : 1866 tantièmes (Binnet).

14 Quitus délivré au conseil syndical et à son président « syndic » et mandat au conseil syndical pour le suivie du dossier du chèque CA N° 1563582.

(Majorité à l'article 24)

Résolution proposée :

« Après avoir reçu les réponses aux questions et entendu son rapport relatif au détournement du chèque N° 1563582 suite au quel le président syndic M. PENOT a déposé plainte pour

émission de chèque volé au nom du syndicat au commissariat de Nogent, l'assemblée après en avoir délibéré, donne son « quitus », plein, entier, sans réserve et définitif à M. PENOT pour la gestion arrêtée à ce jour, ainsi que pour toutes les décisions qui ont été prises et pour tous les actes qui ont été faits sur ce dossier (dépôt de plainte, opposition au chèque, lettres et écrits en simples ou recommandées, etc.).

L'assemblée donne « mandat plein, entier et sans réserve au conseil syndical et à son président syndic » (nouvellement élu ce jour) pour poursuivre ce dossier, l'autorise à porter l'affaire devant la justice si besoin et d'ouvrir avec l'accord du conseil syndical un dossier auprès de l'assurance juridique du syndicat. Le Syndicat coopératif des Copropriétaires de l'Ensemble immobilier Résidence LES HAUTS DE BRY-14/26 rue Molière-94360 Bry-sur-Marne soutiendra entièrement et sans réserve (juridiquement où financièrement) le conseil syndical ou un de ses membres, si ils étaient mis en cause directement ou indirectement par quelque partie pour des actions liés à ce dossier.»

La résolution est adoptée à l'unanimité.

FIN DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 19 mai 2017 : 22h40

De tout ce qui précède, il est dressé le procès-verbal qui, après lecture, est signé par les membres du bureau et collé ensuite dans le registre prévu à cet effet.

SIGNATURES :

Président : M. EVEILLEAU Thomas

Scrutateurs : Mme DE VERNETTE Corinne, M. CHEVEREAU Frederick.

Secrétaire : M. PENOT Alain

LE PRESIDENT DE SEANCE CERTIFIE CE DOCUMENT CONFORME À LA TENEUR DES DEBATS ET AUX VOTES DE L'ASSEMBLEE.

Contestation de décision d'assemblée

Loi 65-557 du 10 Juillet 1965 Art. 42 alinéas 2 : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'assemblée générale 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 (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."

Décret 67-223 du 17 Mars 1967 Art. 62 Tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 et du présent décret sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

Procès-verbal de l'assemblée générale annuelle du 19 mai 2017

Copie du document conforme à l'original

Le syndic :