

**Procès verbal**

**Assemblée générale du 20 juin 2019**

**Puteaux, le vendredi 21 juin 2019**

Le 20 juin 2019 à 18:00, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis, 35 rue de la République à PUTEAUX se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

L'assemblée générale désigne les membres du bureau :

- Président de séance : Mme VADOT
- Assesseurs : M. TOUEIX
- Secrétaire de séance : Mme KAKOL

Le président de séance constate, d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion et certifiée exacte que :

**Récapitulatif des présents et représentés**

	Présents	Absents	Total
<b>Copropriétaires</b>	63	82	<b>145</b>
<b>Tantièmes</b>	59612	40388	<b>100000</b>

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

BENHAMMOU Faical (612/100000) (à 18:59, résolution 4), KALEMA ASSANI Ilunga (604/100000) (à 19:23, résolution 5), RAZAN/DOSSA (685/100000) (à 19:30, résolution 5), SEVERI Audrey (35/100000) (à 20:19, résolution 19), SEVERI Nasser (211/100000) (à 20:19, résolution 19)

Liste des absents et des non représentés :

AIT BELHOUCINE Ali (276/100000), AITAKKAOUALI Tarik (387/100000), AMRY-BRAHIM (837/100000), BATLOUNI Serge (621/100000), BEAUDONNET Gabriel (655/100000), BELGAHZI Mohammed (456/100000), BIOUD Nadim (390/100000), BONNET Alain (730/100000), BOUTAHAR Ali (539/100000), BOUZAD Abderrahman (597/100000), CHARNI/RASSEMI (571/100000), CHEN PENGFEI (667/100000), CHISLARD Chris (657/100000), CUIRA EL AMRANI-KHALIKANE (609/100000), DAOU Rita (435/100000), DENISE-BAILLON/HIPPOLYTE (566/100000), DEUGOUE Alain (562/100000), EL GEMAYEL Fadi (642/100000), EL JEBEILLE Graziella (568/100000), ELDJELATAT-GOUAI (363/100000), FAJAJ Abdelouahab (374/100000), FAVE Remy (417/100000), FAYED Hesham (622/100000), FOUKA AbdLazis (565/100000), FRETILLIERE Alain (729/100000), FRONDO Michel-Ange (366/100000), GEORGES Karen (354/100000), GODEFROY-MEYABEME NDY (333/100000), GORCE-VIEL (516/100000), GREFFEUILLE Laurence (364/100000), GRIVault Jean-Paul (554/100000), GYORBIRO Mihaela

SK

Ph.T. IJ

(416/100000), HABERT-SEVERI Nasser (491/100000), HADDAD Line Najla (418/100000), HASHEMI Omide (406/100000), HASSANI Taha (651/100000), HESSE Christian (582/100000), JEMMAL Hicham (227/100000), JETHA Karim (341/100000), KADI-HANIFI (424/100000), KHALIKANE Najlaa (447/100000), KHAYAT (522/100000), KOCEVSKI Nenad (431/100000), KPONOU/SESSI (600/100000), LAUMOND Pierre (684/100000), LEROUX-LEMAITRE Marie et Ulr (556/100000), LISSOCK Alix-Elise (415/100000), LIU-LIAO (569/100000), MAI Thuy (215/100000), MALEKI Nima (526/100000), MARROUCHE Wassim (445/100000), MEITE LASSANA (500/100000), MEURISSE C. SANCHEZ L. (427/100000), MOSENGE Amévie (408/100000), MOULARD Cedric (219/100000), NOEL ALEXANDRA (270/100000), PACIA Marilou (587/100000), PAIMPARAY/CHEN (531/100000), PAINSON Jean Marc (644/100000), PONSETI Stephanie (374/100000), PORCHER FRANCOIS (414/100000), QIU JUN (391/100000), RASSEMI ALEXANDRE (506/100000), RASSEMI GUILLAUME (667/100000), RAYKO Gregory (714/100000), ROBUSTE JOEL (604/100000), ROCHOT Christophe (412/100000), SADEK-BENABBAS FATMA ZOHRA (375/100000), SADI Amirouche (396/100000), SIGFRIT Charles (550/100000), SINAPIN Virginie (437/100000), SUKKARIE GHAYATH (508/100000), TAALANE Saad (609/100000), TIBOUCH ABDERRAHMANE (435/100000), TOURABI AHMED CHAOUKI (802/100000), WELSCH Robin (460/100000), YACOUBA/MARTIN (343/100000), YANG Ming (379/100000), YOUSSEF SIMON (521/100000), YU XINYU (384/100000), ZEITOUN Evelyne (248/100000), ZIANI CHERIF KARA Wafaa (585/100000)

### Résolution N° 1 : Election du (de la) Président(e) de séance

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne comme Présidente de séance Mme VADOT

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	58	0	0
Tantièmes	57465	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

### Résolution N° 2 : Election du (des) Scrutateur(s)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne comme Scrutateur M. TOUEIX

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	58	0	0
Tantièmes	57465	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

### Résolution N° 3 : Désignation du Secrétaire de séance

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne comme Secrétaire de séance Mme KAKOL

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	58	0	0
Tantièmes	57465	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

### Résolution N° 4 : Rapport moral du conseil syndical

Le Conseil Syndical fait son rapport moral qui sera joint au Procès-Verbal.

## Résolution N° 5 : Point d'information et décision éventuelle à prendre sur la reprise comptable de l'ancien syndic, QUADRAL

L'assemblée générale prend connaissance des explications du syndic quant à la reprise comptable de l'ancien syndic, QUADRAL, notamment des sommes manquantes injustifiées de 11 662,55€.

Il sera effectué une mise en demeure avec un délai de réponse de QUADRAL fixé au 15 juillet 2019, faute de quoi un avocat sera saisi pour l'envoi d'une ultime mise en demeure avec un délai de réponse au 15 septembre 2019. Sans réponse de QUADRAL à cette dernière échéance, l'assemblée générale donne pouvoir au syndic pour engager toute action en justice qui serait nécessaire.

### Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	60	0	1
Tantièmes	35036	0	24330

la résolution est **ACCEPTÉE**

Se sont abstenus :

BATIGERE (23911 / 100000)

## Résolution N° 6 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2018

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire. Cette approbation est faite sans réserve.

### Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	61	0	0
Tantièmes	59366	0	0

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

## Résolution N° 7 : Quitus au syndic, Quadral, pour sa gestion allant du 01/01/2018 au 18/06/2018

L'assemblée générale ne donne pas quitus au syndic, QUADRAL, pour sa gestion de l'exercice allant du 01/01/2018 au 18/06/2018

### Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	57	3	1
Tantièmes	33490	1546	24330

la résolution est **ACCEPTÉE**

Ont voté contre :

GILLE-WAKIM (430 / 100000) HAIDA Mounir (687 / 100000) MAZUR Nathalie (429 / 100000)

Se sont abstenus :

BATIGERE (23911 / 100000)

SK  
Ph.T  
—  
—

## Résolution N° 8 : Quitus au syndic, le Cabinet F. MERGUIN, pour sa gestion allant du 18/06/2018 au 31/12/2018

L'assemblée générale donne quitus au syndic, le Cabinet F. MERGUIN, pour sa gestion de l'exercice allant du 18/06/2018 au 31/12/2018

### Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	58	3	0
Tantièmes	56996	2370	0

### la résolution est ACCEPTEE

#### Ont voté contre :

BOUTOT Marie-Christine (760 / 100000) CHAMPALLE/REZOAGLI-BOUTOT (463 / 100000)  
DELACHE Xavier (1147 / 100000)

## Résolution N° 9 : Renouvellement du mandat de syndic

L'assemblée générale renouvelle comme syndic le Cabinet F. MERGUIN SARL représenté par M. Fabrice MERGUIN, titulaire de la carte professionnelle "gestion immobilière" n° CPI 9201 2018 000 034 541 délivrée par la CCI Paris Ile-de-France, Garantie financière assurée par LLOYD'S FRANCE pour un montant de 2 900 000 €,

Le syndic est nommé pour une durée de 15 mois qui commencera le 20/06/2019 et se terminera le 20/09/2020, le montant des honoraires de gestion courante, sur une base de 12 mois, est fixé à 30 100 € TTC (TVA 20%)

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée générale désigne le(la) Président(e) de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

### Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	61	0	0
Tantièmes	59366	0	0

### la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

## Résolution N° 10 : Désignation du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 15 mois à compter de la date de la présente assemblée:

- Mme VADOT

### Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	61	0	0
Tantièmes	59366	0	0

### la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

- M. TOUEIX

### Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	61	0	0
Tantièmes	59366	0	0

### la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

SK  
Ph.T  
FV

- Mme DI GREGORIO

**Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):**

	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Abstentions</b>
Copropriétaires	61	0	0
Tantièmes	59366	0	0

**la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

- Mme FOURNIER

**Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):**

	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Abstentions</b>
Copropriétaires	61	0	0
Tantièmes	59366	0	0

**la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

- Mme DARRIEUS

**Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):**

	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Abstentions</b>
Copropriétaires	61	0	0
Tantièmes	59366	0	0

**la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

- M. BUSSEUIL

**Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):**

	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Abstentions</b>
Copropriétaires	61	0	0
Tantièmes	59366	0	0

**la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

- BATIGERE

**Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):**

	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Abstentions</b>
Copropriétaires	61	0	0
Tantièmes	59366	0	0

**la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

SR  
Ph.T  
W

## Résolution N° 11 : Consultation du conseil syndical

L'assemblée générale décide de fixer à 1 200 € HT le montant des marchés et contrats hors urgence à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire, et fixe à 6 000 € HT la limite de dépense accordée au conseil syndical.

### Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	61	0	0
Tantièmes	59366	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

## Résolution N° 12 : Mise en concurrence des marchés

L'assemblée générale décide de fixer à 1 500 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

### Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	61	0	0
Tantièmes	59366	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

## Résolution N° 13 : Point d'information et décision à prendre quant aux modalités d'appel de la provision d'eau chaude

L'assemblée générale prend connaissance des modalités actuelles de provisions d'eau chaude, notamment qu'elle s'effectue selon la consommation N-1.

Après avoir entendu les explications du syndic, plus précisément des problématiques rencontrées quant à cette modalité d'appel qui engendre des incohérences, de son avis qu'il serait préférable d'appeler cette provision sur la base d'une charge générale eau chaude, pris l'avis du conseil syndical et en avoir délibéré, décide de provisionner dorénavant et à compter de cet exercice 2019 l'eau chaude en charge générale eau chaude (selon les tantièmes généraux des appartements) et non plus selon la consommation N-1.

Il sera par ailleurs mené des actions pour les compteurs qui dysfonctionnent, notamment les compteurs bloqués.

### Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	45	12	4
Tantièmes	49194	7650	2522

la résolution est ACCEPTÉE

#### Ont voté contre :

BLANCHOT Isabelle (409 / 100000) BOUTOT Marie-Christine (760 / 100000)  
CHAMPALLE/REZOAGLI-BOUTOT (463 / 100000) CUI Vincent (676 / 100000) DELACHE Xavier  
(1147 / 100000) DI GREGORIO Antonella (819 / 100000) GILLE-WAKIM (430 / 100000) HAIDA  
Mounir (687 / 100000) HOURIOUX (710 / 100000) JEON Hee Jin (388 / 100000) KALEMA  
ASSANI Ilunga (604 / 100000) SADEK Magdaleina (557 / 100000)

#### Se sont abstenus :

DEBORD Catherine (348 / 100000) MARIANI Stephane (805 / 100000) METAYER Corinne (258 /  
100000) MONTIBERT-COURIER Helene (1111 / 100000)

SK  
Ph.T  
I.V

## Résolution N° 14 : Modalités de consultation des comptes

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que les comptes pourront être consultés à la date qui sera précisée dans la prochaine convocation d'assemblée générale ordinaire, pendant les heures ouvrables mentionnées dans le contrat de syndic préalablement signé.

### Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	61	0	0
Tantièmes	59366	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

## Résolution N° 15 : Budget prévisionnel pour la période 2019

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 arrêté à la somme de 552 000€ et sera appelé trimestriellement par avance.

### Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	61	0	0
Tantièmes	59366	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

## Résolution N° 16 : Budget prévisionnel pour la période 2020

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 arrêté à la somme de 552 000€ et sera appelé trimestriellement par avance.

### Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	61	0	0
Tantièmes	59366	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

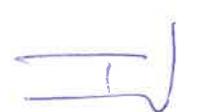
## Résolution N° 17 : Constitution d'une avance de trésorerie permanente

L'assemblée générale, conformément à l'article 35-1 du décret du 17 mars 1967, après en avoir délibéré, décide de ne pas constituer une avance de trésorerie permanente.

### Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	61	0	0
Tantièmes	59366	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

SK  
Ph.T  


## Résolution N° 18 : Fonds de travaux de la Loi ALUR

Il est rappelé l'obligation de constituer à compter du 1er janvier 2017 un fond de travaux conformément aux dispositions de la Loi ALUR. Il s'agit de fonds destinés aux travaux futurs et d'obliger les copropriétés à faire des réserves pour anticiper les éventuels coups durs.

L'Etat souhaite ainsi rendre les syndicats plus solides face aux imprévus, mais également à les obliger à ne pas laisser se dégrader les immeubles.

Ainsi, à compter du 1er janvier 2017, la loi introduit l'obligation pour tout copropriétaire d'immeuble à destination partielle ou totale d'habitation de participer à un fonds de travaux afin de faire face à la réalisation de travaux à venir.

Peuvent être exonérés de cette obligation:

-les immeubles neufs de moins de 5 ans;

-les copropriétés comportant moins de 10 lots (tous lots confondus) qui décideraient (à l'unanimité des présents et représentés à l'assemblée générale) de ne pas instituer un tel fonds;

-celles dont le diagnostic global technique ferait apparaître l'absence de besoin de travaux au cours des 10 années à suivre.

Ce fonds pourra être utilisé pour financer des dépenses de travaux obligatoires, hors budget prévisionnel, votés en assemblée générale ou de travaux urgents:

-des travaux prescrits par les lois et règlements;

-des travaux décidés par l'assemblée générale et dont la liste est fixée par décret (non encore publié);

-par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

La cotisation appelée, chaque année, à alimenter le fonds travaux ne pourra pas être inférieure à 5 % du budget annuel de la copropriété.

Ce fonds doit être utilisé avant que son montant soit supérieur à celui du budget prévisionnel d'une année.

Lorsque ce plafond est atteint, le syndic doit mettre au vote la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ou la suspension des cotisations.

Les sommes seront versées sur un compte séparé ouvert à cet effet au nom du syndicat des copropriétaires dans le même établissement bancaire que le compte principal.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des dispositions de la Loi ALUR, des explications du syndic, et de l'avis du conseil syndical, décide de fixer le montant de ce fonds à 5% du budget prévisionnel 2019, soit un montant de 27 600,00 €, appelé à 100% le 01/10/2019 en charges communes générales.

Cette provision instituée restera attachée à chaque lot. Les sommes provisionnées au titre du fonds de travaux seront définitivement acquises à la copropriété et la quote-part contributive du (des) lot(s) cédé(s) ne sera pas remboursée par le syndicat des copropriétaires au(x) cédant(s).

Le(s) cédant(s) aura (auront) l'obligation d'avertir les nouveaux propriétaires de l'existence de cette provision spéciale et de ses modalités de fonctionnement.

### Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	61	0	0
Tantièmes	59366	0	0

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

## Résolution N° 19 : Point d'information concernant les débiteurs

L'assemblée générale prend connaissance des explications du syndic quant aux avancées des procédures à l'encontre des débiteurs, et notamment du tableau récapitulatif établi par Maître Hoffman et Associés joint à la convocation.

### Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	63	0	0
Tantièmes	59612	0	0

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

SK  
Ph.T

**Résolution N° 20 : Saisie immobilière des lots n°17 et 271 appartenant à Monsieur Karim JETHA et Madame Eva Margareth Drozdowski**

Sans objet compte tenu que la dette a été soldée.

**Résolution N° 20.1 : Fixation du montant de la mise à prix des lots n°17 et 271 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière**

Sans objet compte tenu que la dette a été soldée.

**Résolution N° 20.2 : Fixation du montant de la dotation aux dépréciations sur créances douteuses**

Sans objet compte tenu que la dette a été soldée.

**Résolution N° 21 : Saisie immobilière des lots n°126, 248 et 434 appartenant à Monsieur Zouhair Bouhajra et Madame Fouzia Ameziane**

Sans objet compte tenu que la dette a été soldée.

**Résolution N° 21.1 : Fixation du montant de la mise à prix des lots n° 126,248 et 434 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière**

Sans objet compte tenu que la dette a été soldée.

**Résolution N° 21.2 : Fixation du montant de la dotation aux dépréciations sur créances douteuses**

Sans objet compte tenu que la dette a été soldée.

**Résolution N° 22 : Saisie immobilière des lots 134, 285 et 379 appartenant à Monsieur Pengfei Chen et Madame Yuan Liang**

Historique :

Dans le cadre de la procédure engagée à l'encontre de MONSIEUR PENGFEI CHEN & MADAME YUAN LIANG, un jugement a été rendu le 20 décembre 2018 par le tribunal de grande instance de Nanterre les condamnant, en principal, au paiement de la somme de 8.725,42 euros arrêté au 19 avril 2018. Les voies d'exécution entreprises n'ont pas permis de recouvrer la totalité de la créance, qui s'élève, à ce jour en additionnant les charges appelées depuis cette décision, à la somme en principal de 14 430,84 euros, auxquels il faut ajouter les dommages et intérêts, les frais qui ont été accordés par le juge et les intérêts.

Devant cette situation, la vente forcée des lots dont MONSIEUR PENGFEI CHEN & MADAME YUAN LIANG sont propriétaires est la dernière voie d'exécution possible à mettre en œuvre.

Compte tenu du délai nécessaire à la mise en œuvre d'une telle procédure et à son aboutissement, il faut prévoir une augmentation de la dette d'environ 8 146,58 euros (charges à venir, plus intérêts, plus frais).

En conséquence, nous vous proposons la résolution suivante :

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, habilite le syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière des lots N° 134, 285 & 379 appartenant à MONSIEUR PENGFEI CHEN & MADAME YUAN LIANG, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, s'élevant à ce jour à la somme de 14 430,84 euros auxquels s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

**Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):**

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	62	0	1
Tantièmes	59354	0	258

**la résolution est ACCEPTEE**

**Se sont abstenus :**

METAYER Corinne (258 / 100000)

Ph.T  
SK  
TW

## Résolution N° 22.1 : Fixation du montant de la mise à prix des lots n°134,285 et 379 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière

Historique :

L'assemblée générale des copropriétaires ayant habilité le syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière des lots N° 134, 285 & 379 appartenant à MONSIEUR PENGFEI CHEN & MADAME YUAN LIANG afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, est tenue de fixer le montant de la mise à prix. Il est rappelé à cet égard, que dans l'hypothèse où il n'y aurait aucun adjudicataire, le syndicat des copropriétaires deviendrait d'office adjudicataire.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale fixe le montant de la mise à prix des lots N°134, 285 & 379 à la somme minimum de 23 000 euros.

Il est rappelé à cet égard, que dans l'hypothèse où il n'y aurait aucun adjudicataire, le syndicat des copropriétaires deviendrait d'office adjudicataire.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	62	0	1
Tantièmes	59354	0	258

la résolution est **ACCEPTÉE**

Se sont abstenus :

METAYER Corinne (258 / 100000)

## Résolution N° 22.2 : Fixation du montant de la dotation aux dépréciations sur créances douteuses

Historique :

Le nouveau plan comptable prévoit désormais, de faire prendre, au moment de la décision de l'assemblée générale de procéder à la saisie immobilière, la décision d'affecter en dotation aux dépréciations sur créances douteuses le montant de la créance estimée définitivement irrécouvrable.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, en application de l'article 4 du décret n°2005-240 du 14 mars 2005, et du vote de la saisie immobilière des lots N°134, 285 & 379, appartenant à MONSIEUR PENGFEI CHEN & MADAME YUAN LIANG, décide, au titre de l'exercice en cours, de passer en dotation aux dépréciations sur créances douteuses la somme de 0 euros.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	62	0	1
Tantièmes	59354	0	258

la résolution est **ACCEPTÉE**

Se sont abstenus :

METAYER Corinne (258 / 100000)

ph.T  
SK  
H

### Résolution N° 23 : Point d'information sur les travaux en cours et à venir

- L'assemblée générale prend connaissance de l'audit énergétique effectué par ECOTEC, joint à la convocation
- L'assemblée générale prend connaissance de la réalisation des travaux de remplacement des vannes des panneaux des sols chauffage
- L'assemblée générale prend connaissance de la réalisation des travaux de remplacement du surpresseur d'eau de la ville. Il est évoqué encore des problématiques de pressions dans certains appartements.
- L'assemblée générale prend connaissance des travaux de remise en état de la chaufferie dont la prise en charge a été effectuée par l'assurance, dans le cadre du dossier sinistre d'inondation de la chaufferie
- L'assemblée générale prend connaissance de la situation des gestions badges vigik et la mise à jour des interphones

### Résolution N° 24 : Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes

L'assemblée générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

#### Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	63	0	0
Tantièmes	59612	0	0

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

### Résolution N° 25 : Décision à prendre concernant la mise en concurrence de l'entreprise en charge de l'entretien et du poste de responsable du site

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical, après avoir consulté les propositions suivantes jointes à la convocation:

- La société AZIMUT Pro Nettoyage pour un montant annuel de 84 900€TTC
- La société BEES CLEAN pour un montant annuel de 81 074,20€TTC (+ 55,20€TTC la sortie de containers/jour férié)
- La société D.V Services & associés pour un montant annuel de 80 467,20€TTC

et après en avoir délibéré, décide de choisir l'entreprise AZIMUT pour un montant annuel de 84 900€ avec une prise d'effet dès de lendemain de la réalisation effective du contrat actuel DV Services prévue, sous toutes réserves, au 30/09/2019.

#### Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	61	2	0
Tantièmes	58427	1185	0

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Ont voté contre :

GILLE-WAKIM (430/ 100426) HAIDA Mounir (755 / 100426)

SK  
ph.T  
F

## Résolution N° 26 : Travaux d'alignement des guides des ascenseurs

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

### ALIGNEMENT DES GUIDES DES ASCENSEURS

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise KONE prévue pour un montant de 9 583,20€T.T.C.

Le démarrage des travaux prévu en novembre 2019

L'assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférant, seront répartis selon les charges ascenseurs et prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 3% HT du montant HT des travaux.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies : 100% au 01/10/2019

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

#### Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	61	2	0
Tantièmes	60111	792	0

la résolution est **ACCEPTÉE**

**Ont voté contre :**

BLANCHOT Isabelle (387 / 100426) ZEITOUN AZOULAY Caroline-Marie (405 / 100426)

## Résolution N° 27 : Travaux de remplacement des chaînes des ascenseurs

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

### REPLACEMENT DES CHAINES DES ASCENSEURS PAR DES CHAINES WHISPER FLEX

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise KONE prévue pour un montant de 23 769,75€ T.T.C.

Le démarrage des travaux prévu en novembre 2019

L'assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférant, seront répartis selon les charges ascenseurs et prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 3%HT du montant HT des travaux.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies : 100% au 01/10/2019

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

#### Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	59	3	1
Tantièmes	58689	1547	667

la résolution est **ACCEPTÉE**

**Ont voté contre :**

BLANCHOT Isabelle (387 / 100426) HAIDA Mounir (755 / 100426) ZEITOUN AZOULAY Caroline-Marie (405 / 100426)

**Se sont abstenus :**

BOUHAJRA Zouhair (667 / 100426)

SK  
ph.T

J

## Résolution N° 28 : Décision à prendre concernant les raccordements des appartements à la Fibre Optique

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du syndic et du Conseil Syndical, notamment en ce qui concerne les raccordements des appartements à la Fibre Optique, et après en avoir délibéré, décide d'étudier les solutions envisageables pour permettre les raccordements, accessoirement et si nécessaire de se faire assister par un spécialiste dans une limite budgétaire de 6 000€. Il est par ailleurs, rappelé à chacun que tout passage de câbles dans les parties communes sans autorisation d'assemblée générale est interdit et nécessite une remise en état ainsi que la reprise de tous dommages éventuellement causés dans les parties communes dont le propriétaire de l'appartement raccordé reste responsable.

### Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	58	3	2
Tantièmes	57171	1617	824

### la résolution est ACCEPTEE

#### Ont voté contre :

BLANCHOT Isabelle (409 / 100000) HAIDA Mounir (687 / 100000) ZEITOUN AZOULAY Caroline-Marie (521 / 100000)

#### Se sont abstenus :

BOUHAJRA Zouhair (566 / 100000) METAYER Corinne (258 / 100000)

## Résolution N° 29 : Décision à prendre quant à l'installation d'une alimentation dédiée aux bornes de recharges pour véhicules

L'assemblée générale prend connaissance des offres d'installation d'une infrastructure pour accueillir des bornes de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables jointes à la convocation:

- la société Waat pour un montant de 10 708,17€TTC
- la société Zephyre pour un montant de 8 860,49€TTC
- la société ZEPLUG pour un montant de 0€TTC

et après en avoir délibéré, décide d'autoriser l'installation d'une infrastructure pour accueillir des bornes de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables selon la proposition de ZEPLUG.

### Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	47	6	2
Tantièmes	97	6	2

### la résolution est ACCEPTEE

#### Ont voté contre :

BOUHAJRA Zouhair (1 / 170) BOUTOT Marie-Christine (1 / 170) CHAMPALLE/REZOAGLI-BOUTOT (1 / 170) DELACHE Xavier (1 / 170) HAIDA Mounir (1 / 170) ZEITOUN AZOULAY Caroline-Marie (1 / 170)

#### Se sont abstenus :

KALEMA ASSANI Ilunga (1 / 170) METAYER Corinne (1 / 170)

sk  
ph.T  
I

## Résolution N° 30 : Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais - Demande de Mme Zeitoun pour l'installation d'un climatiseur

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise Mme Zeitoun Evelyne à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

INSTALLATION D'UN CLIMATISEUR pour le lot n°120

tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation.

sous réserve de:

- se conformer à la réglementation en vigueur;

Le(s) copropriétaire(s) restera(ont) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

### Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	25	28	10
Tantièmes	13485	15750	30377

### la résolution est SANS DECISION POSSIBLE

#### Ont voté contre :

BOUTOT Marie-Christine (760 / 100000) BREQUIGNY Benoit (346 / 100000)  
CHAMPALLE/REZOAGLI-BOUTOT (463 / 100000) CHASTANET Virginie (645 / 100000)  
DARRIEUS Alain (780 / 100000) DEBORD Catherine (348 / 100000) DELACHE Xavier (1147 / 100000)  
DI GREGORIO Antonella (819 / 100000) FREI Marc-André (651 / 100000) GARCIA Michele (628 / 100000)  
GILLE-WAKIM (430 / 100000) HAIDA Mounir (687 / 100000)  
HOURIOUX (710 / 100000) JEON Hee Jin (388 / 100000) KOUBAA Wajdi (579 / 100000)  
MARIANI Stephane (805 / 100000) METAYER Corinne (258 / 100000) POURTIER-DI CARLO Philippe (589 / 100000)  
QUENIAU FLORENCE (344 / 100000) RAZAN/DOSSA (685 / 100000)  
ROMASKA CATHERINE (352 / 100000) SADEK Magdaleina (557 / 100000) SEVERI Audrey (35 / 100000)  
SEVERI Nasser (211 / 100000) SEVIN ALLOUET Thomas (698 / 100000) TOUEIX Philippe (642 / 100000)  
VERMESSE Emmanuel (569 / 100000) WEINACHTER Daniel et Danielle (624 / 100000)

#### Se sont abstenus :

BATIGERE (23911 / 100000) BENHAMMOU Faical (612 / 100000) BEVILACQUA Nathalie (447 / 100000)  
BOUHAJRA Zouhair (566 / 100000) BOYENVAL-XU (603 / 100000) ERCOLANI/QUIRIN (717 / 100000)  
FOURNIER. (712 / 100000) KALEMA ASSANI Ilunga (604 / 100000) MONTIBERT-COURIER Helene (1111 / 100000)  
VADOT Christian (675 / 100000)

Ph.T  
Jk  
H

## Résolution N° 31 : Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais - Demande de M. Masnier pour l'installation d'un climatiseur

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise M. Masnier Julien à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

INSTALLATION D'UN CLIMATISEUR sur la terrasse du lot n°176  
tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation .  
sous réserve de:

- se conformer à la réglementation en vigueur;

Le(s) copropriétaire(s) restera(ont) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

### Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	45	9	9
Tantièmes	48489	5607	5516

### la résolution est SANS DECISION POSSIBLE

#### Ont voté contre :

BOUTOT Marie-Christine (760 / 100000) BREQUIGNY Benoit (346 / 100000) CHASTANET Virginie (645 / 100000) DELACHE Xavier (1147 / 100000) GARCIA Michele (628 / 100000) HAIDA Mounir (687 / 100000) QUENIAU FLORENCE (344 / 100000) ROMASKA CATHERINE (352 / 100000) SEVIN ALLOUET Thomas (698 / 100000)

#### Se sont abstenus :

BOUHAJRA Zouhair (566 / 100000) DEBORD Catherine (348 / 100000) ERCOLANI/QUIRIN (717 / 100000) FREI Marc-André (651 / 100000) GILLE-WAKIM (430 / 100000) HOURIOUX (710 / 100000) KALEMA ASSANI Ilunga (604 / 100000) MARIANI Stephane (805 / 100000) RAZAN/DOSSA (685 / 100000)

La résolution n'a pas obtenu le quorum. Les copropriétaires présents décident à l'unanimité un nouveau vote à l'article 24

### Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	45	9	9
Tantièmes	48489	5607	5516

### la résolution est ACCEPTEE

#### Ont voté contre :

BOUTOT Marie-Christine (760 / 100000) BREQUIGNY Benoit (346 / 100000) CHASTANET Virginie (645 / 100000) DELACHE Xavier (1147 / 100000) GARCIA Michele (628 / 100000) HAIDA Mounir (687 / 100000) QUENIAU FLORENCE (344 / 100000) ROMASKA CATHERINE (352 / 100000) SEVIN ALLOUET Thomas (698 / 100000)

#### Se sont abstenus :

BOUHAJRA Zouhair (566 / 100000) DEBORD Catherine (348 / 100000) ERCOLANI/QUIRIN (717 / 100000) FREI Marc-André (651 / 100000) GILLE-WAKIM (430 / 100000) HOURIOUX (710 / 100000) KALEMA ASSANI Ilunga (604 / 100000) MARIANI Stephane (805 / 100000) RAZAN/DOSSA (685 / 100000)

dk.T  
JK  
[Signature]

## Résolution N° 32 : Point d'information sur l'O.P.A.H

L'assemblée générale prend connaissance de l'information du syndic sur l'O.P.A.H (Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat) actuellement à l'étude.

## Résolution N° 33 : Point d'information et décision à prendre sur le respect des équipements collectifs situés sur les terrasses

L'assemblée générale prend connaissance du respect des équipements collectifs situés sur les terrasses, du règlement de copropriété, des travaux décidés lors de l'assemblée générale du 11/06/2013 (résolution 16) et réalisés par le syndic en ce qui concerne la sécurisation des équipements VMC, et après en avoir délibéré décide de procéder à la remise en état des barrières de sécurité aux frais exclusifs des copropriétaires concernés

### Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	53	2	9
Tantièmes	53054	1142	5416

### la résolution est ACCEPTÉE

#### Ont voté contre :

GILLE-WAKIM (430 / 100000) LE PORT Patrice (712 / 100000)

#### Se sont abstenus :

BOUTOT Marie-Christine (760 / 100000) CHAMPALLE/REZOAGLI-BOUTOT (463 / 100000)  
DEBORD Catherine (348 / 100000) DELACHE Xavier (1147 / 100000) GROUET-BURY (637 / 100000)  
HOURIOUX (710 / 100000) LI Hua (418 / 100000) METAYER Corinne (258 / 100000)  
VADOT (675/ 100000)

## Résolution N° 34 : Questions diverses

- M. MARIANI et Mme DEBORD évoquent des problèmes d'insécurité dans le parking au 2ème sous-sol, notamment sur les insuffisances d'éclairage à certains emplacement (vers places 134, 137, 139, 141)
- M. MARIANI fait part de nuisances à proximité de leurs voitures (urines)
- Il sera envisagé le nettoyage des murs de la cage d'escalier

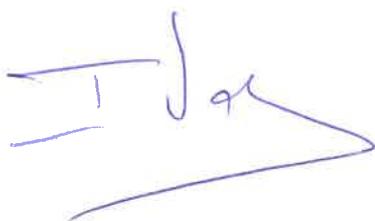
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, l'assemblée est levée à 23h30

### Signatures

Le(la) Président(e)

Le(s) Scrutateur(s)

Le Secrétaire



### LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE

«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 deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.»

