

SOGIRE

SOCIÉTÉ DE GESTION GÉNÉRALISTE DE REVENTE

VILLAGES NATURE HAMEAU B

SECTEUR IB

77700 BAILLY ROMAINVILLIERS

**Procès Verbal
de l'Assemblée Générale :**

07/07/2023 - 14H00

Lieu de réunion :

**BUSINESS CENTER
VILLAGES NATURE ENTREE
SEJOUR
77700 Bailly-Romainvilliers**

Page 1 sur 9

GARANTIE FINANCIERE CEGC - 16, RUE HOCHÉ - TOUR KUPKA B - TSA 39999 - 92919 PARIS LA DEFENSE

SOGIRE

L'ARTOIS - Espace Pont de Flandre - 11, rue de Cambrai - 75947 PARIS Cedex 19 - TEL : 01 58 21 50 50 - FAX : 01 55 26 32 31 Email : sogire@groupepvc.com

SOCIÉTÉ 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

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE SEPT JUILLET A QUATORZE HEURES.

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, BUSINESS CENTER VILLAGES NATURE ENTREE SEJOUR 77700 Bailly-Romainvilliers, sur convocation adressée par le syndic, la société, SOGIRE par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 2 : Election du ou des scrutateurs

Majorité : *Article24* – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 3 : Election du secrétaire de Séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022

Majorité : *Article24* – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 5 : Désignation du syndic SOGIRE et approbation de son contrat de mandat

Majorité : *Article25* – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 6 : A la demande de M. et Mme SAILLET RAPHOZ - Désignation du syndic NEXITY et approbation de son contrat de mandat

Majorité : *Article25* – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 7 : Election des membres du Conseil Syndical

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 7.1 : Élection de Indv DAYOU ARNOULD

Majorité : *Article25*– Base de répartition : CCG

RESOLUTION 7.2 : Élection de Indv DAYOU ARNOULD - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24*– Base de répartition : CCG

RESOLUTION 7.3 : Élection de M BECQUE YVES

Majorité : *Article25*– Base de répartition : CCG

RESOLUTION 7.4 : Élection de Me BECQUE YVES - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24*– Base de répartition : CCG

RESOLUTION 7.5 : Élection de M RIVOIRE BRUNO

Majorité : *Article25*– Base de répartition : CCG

RESOLUTION 7.6 : Élection de M RIVOIRE BRUNO - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24*– Base de répartition : CCG

RESOLUTION 7.7 : Élection de M MEYNADIER JOEL

Majorité : *Article25*– Base de répartition : CCG

RESOLUTION 7.8 : Élection de M MEYNADIER JOEL - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24*– Base de répartition : CCG

RESOLUTION 7.9 : Élection de M BARBOSA LUIS

Majorité : *Article25*– Base de répartition : CCG

RESOLUTION 7.10 : Élection de M BARBOSA LUIS - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24*– Base de répartition : CCG

RESOLUTION 8 : Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023

Majorité : *Article24* – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 9 : Approbation du budget prévisionnel du 01/10/2023 au 30/09/2024

Majorité : *Article24* – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 10 : Informations diverses

Majorité : SansVote

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émergée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : CCG

M DJEBLOUN BRAHIM a été élu(e) président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 40 copropriétaires représentant 4596 / 4596 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 110 / 4706 tantièmes

M COURCIER JEROME (110)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4596 / 4596 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election du ou des scrutateurs

Majorité : Article24 – Base de répartition : CCG

M BECQUE YVES a été élu(e) scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 40 copropriétaires représentant 4596 / 4596 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 110 / 4706 tantièmes

M COURCIER JEROME (110)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4596 / 4596 tantièmes.

RESOLUTION 3 : Election du secrétaire de Séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : CCG

M RICHOUX Philippe a été élu(e) secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 4376 / 4376 tantièmes

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 330 / 4706 tantièmes

M COURCIER JEROME (110), M PALARCHI NICOLA (109), M&ME ROUGEUX FREDERIC (111)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4376 / 4376 tantièmes.

Après ouverture de la séance à 14h08, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Présent(s) et représenté(s)	41 copropriétaire(s)	Représentant	4706 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	30 copropriétaire(s)	Représentant	3439 / 10000 tantièmes
Absent(s)	45 copropriétaire(s)	Représentant	5294 / 10000 tantièmes

Liste des absents

M ACCORNERO PAOLO (109), INDV ARIES DUCROCQ (111), MME ASTRUC CHANTAL (131), INDV BALLARD GARNIER JEAN MARC ET NATHALIE (110), M&ME BALZAROTTI ALBERTO (110), M BAROT CEDRIC (109), M BOS EMMANUEL (109), INDV BOUAZZA FRADET (109), M&ME BOUCHAM AMAR (109), M CHANAS ANDRE (109), M&ME CHARPENTIER YVES (131), M&ME CHIRON DENIS (131), INDV COCAGNE CUGNIERE (110), INDV COSSON DANIEL (109), M&ME CROISY NICOLAS (110), MME CROSNIER ANNE (109), M&ME CROVILLE OLIVIER (109), M&ME D'ADDIO ALESSANDRO (219), M DAI KANGLI (131), MME DALVAI CAROLINE (110), M&ME DE_LA PORTE _DES_ VAUX LAURA (131), M DIET

FABIEN (109), INDV DUDT DIETRICH (110), M&ME ETINNE ROMAIN (110), M&ME FOURNIER VINCENT (131), M&ME FOURQUET ERIC (109), MME GILOUPPE SYLVIE (111), MME GRACHEVA KSENIA (130), M GRELLIER CHRISTIAN (110), MME GUASTALLA MARIE-ODILE (109), M&ME HELSEN LAURENT (131), MME JUANA BRIGITTE (109), M&ME LECERF BENJAMIN (131), STE LE MUGUET SARL (130), M&ME LIM LONG (109), STE LISTE SARL (110), M&ME LOUX PHILIPPE (110), M&ME LY KIM (110), M MARCHAL VINCENT (109), STE MB PATRIMOINE SNC (109), M OBAMBI DZOH PIERRE-OLIVIER (131), M&ME RIBEYRON JEAN-CLAUDE (110), M&ME TA SIEU (110), M WANG JUNHENG (131), MME YE MANXI (109)

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

RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022 

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

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 **340 994,00 €**, ainsi que la répartition qui en a été faite entre les lots.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 39 copropriétaires représentant 4486 / 4486 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 220 / 4706 tantièmes

M COURCIER JEROME (110), MME LAMBERT DANIELE (110)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4486 / 4486 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Désignation du syndic SOGIRE et approbation de son contrat de mandat 

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne la SOGIRE en qualité de syndic pour une durée de **12 mois** soit du 08/07/2023 jusqu'au 07/07/2024.

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

Pour ses honoraires de gestion courante SOGIRE percevra :

PAR AN

HT 4 978.33 €

Soit TTC 5 974.00 €

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

Résultat du vote :

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 1531 / 10000 tantièmes

M&ME BARBOSA LUIS (110) représenté(e) par M&ME BECQUE YVES, M&ME BECQUE YVES (109), M&ME BOUCHERON PATRICK (109), MME BROCHET SYLVIE (109), M CLAIRET PHILIPPE (132), INDV DAYOU ARNOULD (109) représenté(e) par M&ME BECQUE YVES, INDV GUERINI ZHOU (132), M LAPIERRE JEAN-PATRICK (132), M&ME LEROYER HENRI (131) représenté(e) par M&ME BECQUE YVES, M PALARCHI NICOLA (109), M&ME RIVOIRE BRUNO (131), M&ME ROULOT ALAIN (109), M&ME TRIGUEIRO FREDERIC (109) représenté(e) par M&ME BECQUE YVES

Ont voté contre : 26 copropriétaires représentant 2956 / 10000 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 219 / 10000 tantièmes

M DEPAULY JACQUES (110), M GUERRIER NICOLAS (109)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 1531 tantièmes.

RESOLUTION 6 : A la demande de M. et Mme SAILLET RAPHOZ - Désignation du syndic NEXITY et approbation de son contrat de mandat

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne le cabinet NEXITY en qualité de syndic pour une durée de 12 mois soit du 09/07/2023 jusqu'au 08/07/2024

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

Pour ses honoraires de gestion courante NEXITY percevra :

PAR AN

HT 4 998,15 €

Soit TTC 5 997,78 €

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

Résultat du vote :

Ont voté pour : 27 copropriétaires représentant 3088 / 10000 tantièmes
STE APADAUTO SAS SAS (109), M&ME BATTISTEL JEAN-FRANCOIS (109), M&ME BAUER CHRISTIAN (111), M&ME BOURSINHAC ERIC (110), M&ME CORNILLE LOUIS (109) représenté(e) par M. Duhamel Jerome, M COURCIER JEROME (110), M&ME CUVEILLIER GERY (131), SC DANIAUD (109), M&ME DIDIER FREDERIC (110), MME DIVOURON HELENE (131), M&ME DJEBLOUN BRAHIM (109), M DUVAL JEAN-PHILIPPE (109), INDV GUERINI ZHOU (132), M&ME HERCOUET DIDIER (131), M&ME JOFFIN TONY (110), MME LAMBERT DANIELE (110), M&ME LE BRETON BERNARD (110), M&ME MEYNADIER JOEL (109) représenté(e) par M. Duhamel Jerome, M&ME NOVES JEAN-PAUL (109), M&ME PARENT PIERRE (109) représenté(e) par M&ME BECQUE YVES, M&ME PARMENTIER YVES (132), M&ME RAPHOZ STEVEN (131), M&ME REGIS OLIVIER (110), M&ME ROUGEAUX FREDERIC (111), M&ME SALENC ERIC NAJEM SANDRA (109), M SCHMITT PATRICK (109), M VENIEL JULIEN (109)

Ont voté contre : 10 copropriétaires représentant 1158 / 10000 tantièmes

Se sont abstenus : 4 copropriétaires représentant 460 / 10000 tantièmes
M CLAIRET PHILIPPE (132), M DEPAULY JACQUES (110), M GUERRIER NICOLAS (109), M PALARCHI NICOLA (109)

L'assemblée générale ayant constaté le défaut de majorité pour la résolution, et connaissance prise des dispositions légales, décide néanmoins de se prononcer, par un vote à la majorité simple.

Cette décision est adoptée

RESOLUTION 7 : Election des membres du Conseil Syndical

Majorité : Titre

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, désigne les personnes suivantes en qualité de membres du Conseil syndical pour une durée de 12 mois soit du 08/07/2023 au 07/07/2024

RESOLUTION 7.1 : Élection de Indv DAYOU ARNOULD

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG



Indv DAYOU ARNOULD

Résultat du vote :

Ont voté pour : 39 copropriétaires représentant 4487 / 4706 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 219 / 4706 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 7.2 : Élection de Indv DAYOU ARNOULD - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Indv DAYOU ARNOULD

Résultat du vote :

Ont voté pour : 39 copropriétaires représentant 4487 / 4487 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 219 / 4706 tantièmes

M COURCIER JEROME (110), M SCHMITT PATRICK (109)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4487 / 4487 tantièmes.

RESOLUTION 7.3 : Élection de M BECQUE YVES

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

M BECQUE YVES

Résultat du vote :

Ont voté pour : 39 copropriétaires représentant 4487 / 4706 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 219 / 4706 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 7.4 : Élection de M BECQUE YVES - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

M BECQUE YVES

Résultat du vote :

Ont voté pour : 39 copropriétaires représentant 4487 / 4487 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 219 / 4706 tantièmes

M COURCIER JEROME (110), M SCHMITT PATRICK (109)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4487 / 4487 tantièmes.

RESOLUTION 7.5 : Élection de M RIVOIRE BRUNO

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

M RIVOIRE BRUNO

Résultat du vote :

Ont voté pour : 39 copropriétaires représentant 4487 / 4706 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 219 / 4706 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 7.6 : Élection de M&Me RIVOIRE BRUNO - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

M RIVOIRE BRUNO

Résultat du vote :

Ont voté pour : 39 copropriétaires représentant 4487 / 4487 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 219 / 4706 tantièmes
M COURCIER JEROME (110), M SCHMITT PATRICK (109)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4487 / 4487 tantièmes.



RESOLUTION 7.7 : Élection de M MEYNADIER JOEL

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

M MEYNADIER JOEL

Résultat du vote :

Ont voté pour : 39 copropriétaires représentant 4487 / 4706 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 219 / 4706 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.



RESOLUTION 7.8 : Élection de M&ME MEYNADIER JOEL - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

M MEYNADIER JOEL

Résultat du vote :

Ont voté pour : 39 copropriétaires représentant 4487 / 4487 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 219 / 4706 tantièmes
M COURCIER JEROME (110), M SCHMITT PATRICK (109)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4487 / 4487 tantièmes.



RESOLUTION 7.9 : Élection de M&ME BARBOSA LUIS

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

M BARBOSA LUIS est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 39 copropriétaires représentant 4487 / 4706 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 219 / 4706 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.



RESOLUTION 7.10 : Élection de M&ME BARBOSA LUIS - Deuxième vote à la majorité simple (article 24)



Majorité : Article24 – Base de répartition : CCG

M BARBOSA LUIS est candidat(e).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 39 copropriétaires représentant 4487 / 4487 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 219 / 4706 tantièmes

M COURCIER JEROME (110), M SCHMITT PATRICK (109)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4487 / 4487 tantièmes.

RESOLUTION 8 : Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 ✓

Majorité : Article24 – Base de répartition : CCG

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 01/10/2022 au 30/09/2023, ajuste le budget prévisionnel à la somme de **397 263,27 €**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 38 copropriétaires représentant 4377 / 4486 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 109 / 4486 tantièmes

M PALARCHI NICOLA (109)

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 220 / 4706 tantièmes

M COURCIER JEROME (110), MME LAMBERT DANIELE (110)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4377 / 4486 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Approbation du budget prévisionnel du 01/10/2023 au 30/09/2024 ✓

Majorité : Article24 – Base de répartition : CCG

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024 à la somme de **397 263,27€**, 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 01/10/2023 au 30/09/2024 sur ces bases, le premier jour de chaque trimestre civil dudit exercice.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 4048 / 4157 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 109 / 4157 tantièmes

M PALARCHI NICOLA (109)

Se sont abstenus : 5 copropriétaires représentant 549 / 4706 tantièmes

STE APADAUTO SAS SAS (109), M COURCIER JEROME (110), M GUERRIER NICOLAS (109),

MME LAMBERT DANIELE (110), M&ME ROUGEAUX FREDERIC (111)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4048 / 4157 tantièmes.

RESOLUTION 10 : Informations diverses

Majorité : SansVote

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 15h53

Président
M DJEBLOUN



Secrétaire
M RICHOUX



Scrutateur n°1
M BECQUE



Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 d'UN 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »