

SOGIRE

SOCIÉTÉ DE GESTION IMMOBILIERE ET DE REVENTE

COPROPRIETE DOMAINE BOIS HARCHOLINS COP J



Procès Verbal
de l'Assemblée Générale :

28/05/2021- 10 H 30

Lieu de réunion :

Votes par correspondance

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@groupepvcpc.com

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 38 125 € - 317 372 704 RCS PARIS - SIRET 317 372 704 00083 - APE 6832A - N° TVA : FR 74 317 372 704

CARTE PROFESSIONNELLE DE TRANSACTION SUR LE BIEN FONDS DE COMMERCE ET SYNDIC N° CPI 7501 2016 000 013 155

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

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN, LE VINGT-HUIT MAI A DIX HEURES TRENTE, les copropriétaires se sont réunis en 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 01/10/2019 au 30/09/2020** *majorite simple*
- 5) **Election des membres du Conseil Syndical** *majorite absolue*
- 6) **Désignation du syndic et approbation de son contrat de mandat** *majorite absolue*
- 7) **Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021** *majorite simple*
- 8) **Approbation du budget prévisionnel du 01/10/2021 au 30/09/2022** *majorite simple*
- 9) **Points d'information - procédure judiciaire** *sans vote*
- 10) **Informations diverses** *sans vote*

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun.

Sont présents 23 copropriétaire(s) représentant 2294/10000^{èmes} tantièmes.

Sont absents Monsieur ou Madame M&ME A. Monteville / J.P.M.F.C. de Vaugelet (89), M&ME ADAM ROGER (89), M&ME AISSAOUI HAMED (113), STE ARTHELIS SARL (111), M&ME BARAY FABIEN (89), M&ME BERNIER PHILIPPE (67), M BEYSSEN DENIS (66), M&ME BOENNEC REMI (89), M BOURGOIN NICOLAS-FRANCOIS (90), M&ME BOYER GUILLAUME (115), INDV BUMBELLO (66), M&ME BURRI DOMINIQUE (90), INDV CARLE BIRCK (114), M&ME CHAUMOITRE JEREMIE (89), M&ME CHERRIER MONTRICHARD (100), M&ME COLLINS THOMAS (67), STE COMMUNE LE MESNIL AMELOT CT (324), M&ME COUSTEUR GERARD (114), MME DAUDREMEZ MARIE-FRANCOISE (113), M&ME DEFEBVRE LUC (113), M&ME DELAMARE TANGUY (115), M&ME DUGAS BERNARD (67), M DULAC FREDERIC (113), INDV EDWARD MAQUIGNY (66), MRME FAURE CHRISTOPHE (67), M FELDIS DANIEL (113), M&ME FLECHER STEPHANE (67), M FOLTZ HERVE (111), M FREYCON ALEXANDRE (100), M&ME GAMONDES LAURENT (67), M GERMANESE JEAN-CHRISTOPHE (89), M&ME GIBERT RENAUD (67), M GUERINDON PHILIPPE (113), M&ME HAYS MICKAEL (90), M&ME HIERONIMUS GERARD (90), M&ME HUART GILLES (66), M&ME JEANGUYOT LUC (101), MRME JEANNOT CLAUDE (89), INDV JOLLI LARHER (89), M KAISER THIERRY (87), M&ME KRAEMER JEAN-LUC (67), M&ME KURTZ NICOLAS (67), INDV LEBLANC (67), M&ME LEBRAT JEAN (89), M&ME LENORMAND EMMANUEL (87), M&ME LERAT PATRICE (67), M&ME LESNE ANTOINE (113), M LOURME DAVID (67), M MALGRAS GUY (91), M&ME MARTEL ERIC (67), M&ME MASCRE HUBERT (89), STE MAURICE ET MICHELE EURL (113), M&ME MOUGENOT HERVE (67), M&ME MULLER JEAN-PAUL (113), M&ME NOEL JEAN-CHARLES (113), M NOUVELLE PHILIPPE (115), M O'HARE JOHN (113), M&ME PALIANOFF SERGE (113), M&ME PELLERIN FRANCOIS (66), M&ME PERREIN JEAN-FRANCOIS (91), M&ME PIERRON ALAIN (67), M&ME PIERRON DOMINIQUE (89), M&ME PLAUD JEAN-FRANCOIS (111), M PORCHERON LUCAS FRANCOIS (104), M&ME POURCHER ETIENNE (90), M&ME POUSSARD PASCAL (67), M&ME PRETET DENIS (67), M&ME RAJOT THIERRY (67), M&ME RUETSCH RAPHAEL (114), M&ME SAMSOEN FREDERIC (89), STE SC POP STE (113), M SCHLOUCH PHILIPPE (113), M&ME SCHNEIDER JEAN-CLAUDE (91), M SMAGGHUE FABRICE (89), M&ME STOCK THIERRY (89), MRME STUTZMANN PIERRE (67), M&ME THIEFFENAT THIERRY (89), M&ME TISSERANT DAVID (87), M VAILLANT JEAN-LOUIS (115), M VALEAU ERIC (111), MRME VALENCOT JULIEN (113), M&ME VAST CHRISTIAN (114)

Soit 82 copropriétaire(s) absents représentant 7706 tantièmes.

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

PREMIERE RESOLUTION : Election du Président de séance

M. BIDAULT est élu Président de séance.

Ont voté pour : 23 copropriétaires représentant 2294 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents, soit (2294/2294 tantièmes).

DEUXIEME RESOLUTION : Election du ou des scrutateurs

Il est constaté l'absence de candidature

L'Assemblée Générale en prend acte

TROISIEME RESOLUTION : Election du secrétaire de Séance

M. RICHOUX représentant le Cabinet SOGIRE, est élu au poste de Secrétaire de séance.

Ont voté pour : 23 copropriétaires représentant 2294 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents, soit (2294/2294 tantièmes).

QUATRIEME RESOLUTION : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020

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 314 326.67 €, ainsi que la répartition qui en a été faite entre les lots.

Ont voté pour : 23 copropriétaires représentant 2294 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents, soit (2294/2294 tantièmes).

CINQUIEME RESOLUTION : Election des membres du Conseil Syndical

Il est constaté l'absence de candidature.

L'Assemblée Générale en prend acte

SIXIEME 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 14 mois soit jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes clos le 30/09/2021 ou au plus tard lors de la tenue de la 2^{ème} assemblée générale si la majorité de l'article 25.1 n'est pas atteinte pour l'élection du syndic à la 1^{er} assemblée générale. Son mandat prendra fin en tout état de cause le 27 juillet 2021

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 5892.5 €

Soit TTC 7 071.00 €

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

Ont voté pour : 22 copropriétaires représentant 2207 tantièmes
M&ME BIDAULT MICHEL (91), M&ME BOUCHEE JEAN-MARC (89), M BRAUD CLAUDE (67), M CASARRAMONA RAYMOND (226), M&ME COCHARD JEAN-PAUL (114), M&ME DAVERDISSE THIBAUT (113), M DUGOURD JEAN-FRANCOIS (91), M&ME GUARDIOLA PIERRE-HENRI (67), M&ME GUYOT DOMINIQUE (113), INDV HELSCHGER (89), MLE JACQUES SOPHIE (67), M&ME KHACHOYAN FRANCOIS (89), M&ME LACROIX FRANCOIS (67), M&ME LE BRIS PIERRIC (67), M&ME LINEZ MARC (113), M&ME LINHARES OLIVIER (87), M&ME MADEC JEAN-LOUIS (67), STE PICHOTIMMO SARL (113), M&ME PLUMAT GERARD (229), M&ME RITTER-BLOCH PHILIPPE (114), M&ME SERLIN PATRICE (67), M&ME THORAL PIERRE (67)

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 87 tantièmes
M&ME BLONDEL ANDRE (87)

L'Assemblée constate l'absence de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Il est décidé de procéder à un vote à la majorité de l'article 24 de la même loi.

La décision est adoptée

SEPTIEME RESOLUTION : Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021

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 01/10/2020 au 30/09/2021, ajuste le budget prévisionnel à la somme de 272 998.00 €.

Ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 2114 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 91 tantièmes
M DUGOURD JEAN-FRANCOIS (91)
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 89 tantièmes
INDV HELSCHGER (89)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents, soit (2114/2205tantièmes).

HUITIEME RESOLUTION : Approbation du budget prévisionnel du 01/10/2021 au 30/09/2022

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022 à la somme de 272 998.00 €, 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 01/10/2021 au 30/09/2022 sur ces bases, le premier jour de chaque trimestre civil dudit exercice.

Ont voté pour : 23 copropriétaires représentant 2294 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents, soit (2294/2294 tantièmes).

NEUVIEME RESOLUTION : Points d'information - procédure judiciaire

Il est précisé au préalable que les éléments d'informations ci-dessous sont confidentiels et ne doivent être diffusés.

Aux termes de l'Assemblée Générale du 9 octobre 2020, il a été décidé d'assigner les constructeurs et ce sur deux dossiers :

- Pourrissement des toitures ;
- Problème d'ouverture/fermeture des baies vitrées ;

Le Tribunal de Grande Instance a nommé M. Jullien comme Expert Judiciaire. A date il y a eu trois réunions dont une purement formelle de présentation à l'ensemble des parties de la mission de l'Expert Judiciaire et deux sur sites.

Concernant le premier dossier, pour mémoire deux entreprises ont construits l'ossature bois des cottages : la société CMO, aujourd'hui disparue, et la société OSSABOIS. L'étanchéité des cottages a été réalisée par la société SEC, disparue et la société SOPREMA. Sachant qu'aux termes des documents en possession du syndic, il semble que la société SEC a été défaillante très rapidement pendant le chantier et que la société SOPREMA ait terminé le chantier.

Les cottages construits par la société CMO ont été garantis par l'assureur dommages-ouvrage, la société AXA car l'assureur avait conclu, aux termes des rapports d'Expertise DO, qu'il y avait une atteinte à la structure du bâtiment. A date le collège d'Experts n'a pas encore avancé sur la solution réparatoire n'ayant pas encore trouvé de maître d'œuvre de réparation. Dans tous les cas, ce pan de dossier fait aussi partie de la mission de l'Expert Judiciaire mais ce dernier, sachant que les cottages CMO sont garantis par l'assureur, a privilégié les cottages construits par la société OSSABOIS.

Les cottages construits par ces derniers sont touchés par la problématique mais dans une bien moindre mesure que les cottages CMO. A date, la très grande majorité des cottages OSSABOIS n'ont d'ailleurs aucune trace de pourrissement de la structure bois et une dégradation minimale des panneaux en bois sous l'étanchéité. C'est d'ailleurs toute la complexité du dossier car tant en dommages-ouvrage qu'en judiciaire, il faut pouvoir apporter la preuve d'un dommage structurel. Ce qui est loin d'être le cas. Toutefois il est constaté des traces noires sur les panneaux situés au niveau des auvents, ce qui implique la présence ponctuelle d'humidité.

L'Expert est à ce jour convaincu qu'il y a un problème de gestion de l'écoulement des eaux de pluie mais il n'est pas convaincu par la généralisation du désordre sur les cottages OSSABOIS. Il écrit toutefois dans son dernier rapport que la présence d'humidité, venant d'un problème d'écoulement des eaux pluviales, n'est pas normale même si la structure bois n'est pas touchée. Point qui est en notre faveur et qui n'était pas évident à obtenir au début de l'Expertise.

A date l'Expert a demandé une analyse du bois pour comprendre pourquoi les cottages CMO sont plus touchés que les cottages OSSABOIS. Pour notre conseil technique, la raison de ces différences réside dans une mauvaise gestion de l'aération de la sous toiture. Cette dernière n'est pas l'origine du désordre mais très certainement une aggravation. A date l'Expert n'est pas convaincu par cette explication d'où l'analyse.

L'Expert, en face de notre argument de généralisation sur les cottages OSSABOIS, souhaite également que soit démontré que l'ensemble des cottages sont effectivement touchés. Ce qui est techniquement excessivement complexe précisant ici que M. Jullien a choisi au hasard des cottages OSSABOIS et tous ceux ouverts avaient des traces noires... mais l'échantillon (environ 20 cottages sur les 400 concernés) ne lui semble pas suffisant. A date, nous sommes en train de construire un argumentaire afin de présenter un échantillon conséquent mais pas de tous les cottages. Sachant que lors d'échantillonnage fait en amont de l'expertise, certains cottages OSSABOIS n'ont effectivement aucun désordre.

Concernant les baies vitrées, qui étaient le sujet le plus sensible en raison de la complexité de montrer la problématique et de démontrer une cause structurelle, l'Expert a vu un certain nombre de baies vitrées. A date, M. Jullien ne semble pas être convaincu par une problématique structurelle. A date il a demandé l'avis du fabricant des fenêtres et d'autres réunions spécifiques d'expertises sont prévus notamment pour écarter définitivement, ou non, les arguments de notre expert technique.

Il est précisé ici, ce qui n'a pas de rapport direct avec l'Expertise Judiciaire, que le fabricant des fenêtres, la société PACK LINE a été rachetée et que le nouveau propriétaire ne compte pas continuer à produire des pièces pour ce produit. Sachant que le produit étant très spécifique, cela va poser un problème à termes de maintenance.

DIXIEME RESOLUTION : Informations diverses

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

**Le président
M. BIDAULT**

**Le(s) scrutateur(s)
M.**

**Le secrétaire
M. RICHOUX**



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.