

COPROPRIETE "Les Hauts D'Andilly"
ZAC de la Berchère
95580 ANDILLY
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
du vendredi 15 novembre 2019

Les copropriétaires de la Résidence Les Hauts D'Andilly se sont réunis en Assemblée Générale le vendredi 15 novembre 2019 à 10H30 à l'Aéroport de Lyon, Le Square Bâtiment ARC - Terminal 2 - Aéroport de Lyon St Exupéry - 69121 LYON ST EXUPERY AEROPORT, suite à la convocation que la SARL CGS-DG leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Après vérification des convocations, des pouvoirs, et émargements de la feuille de présence, sont absents ou non représentés

M. ALLAIRE JEAN-CHRISTOPHE (56), M. ou Mme AMIRA MOHAMED (61), M. ASTRUC REMI (60), M. ou Mme AUBRY JEAN-PIERRE (92), SAS BDX 69 (59), M. ou Mme BEZMALINOVIC OLIVIER (59), M. ou Mme BOUTTEAU PHILIPPE (95), M. CARLES JEAN-PIERRE (91), M. COONEY TIMOTHY (89), M. ou Mme COOPER JOHN (89), M. ou Mme CORRY KEVIN (89), M. ou Mme CORTEGGIANI BERNARD & LILIANE (112), Mme DE MARIA ELISABETH (64), M. DELGADO JULIEN (64), M. DEMEIRE CAMILLE (154), M. DOLLEMORE MARK (63), M. ou Mme DUDAL JEAN-FRANCOIS (55), M. DUGAST PHILIPPE (118), M. ou Mme DUROUX - TRIADON JEROME - SANDRA (63), M. ou Mme ESTRADA TOURNIE DE TOURNIEL JEROME (59), M. ou Mme FERRIS JAMES PATRICK (97), M. FERRIS JAMESTHOMAS (90), M. FOURNIER NICOLAS (96), M. ou Mme FOY GERARD (185), M. FREY ETIENNE (54), M. ou Mme GUERINET SEBASTIEN (94), M. ou Mme JUGE ERIC (170), M. ou Mme KEARNEY RONAN (94), Mrs KENDALL PHILIP MAU LLC (63), M. ou Mme KIERNAN MICKAEL & ANITA (59), M. KULKARNI YASHDEEP (91), M. LAZARD DAVID (58), Mlle LAZARD SARAH (55), SARL LE JARDIN DE SOPHIE (118), SCI LE PHENIX (156), M. ou Mme LINGARD YAN (64), M. ou Mme LOWTHER MARK (56), M. ou Mme MASOOD MOHAMMED (57), M. ou Mme MAUGER MICHEL & LAURENCE (112), M. ou Mme MAUVAIS BERNARD (56), M. ou Mme MILOT - MOLINS XAVIER - MARLENE (63), SARL MORMAND LMP (113), M. ou Mme MOZZICONACCI - CAVIN STEPHANE - CALINE (56), Mlle MURPHY AINE (92), M. MURPHY JOHN, ANNE (92), M. ou Mme NG CHI WAI (148), Mrs NOBLE PAUL ET PATRICK (94), M. ou Mme O'CONNOR EDWARD (92), M. ou Mme O'GORMAN PEADAR (89), M. PEYRARD DENIS (56), Mlle PINTO MARIA DO ROSARIO (55), M. PREEDY RICHARD (183), M. ou Mme PRUVOST EMMANUEL (56), M. RICHARD ROMAIN (57), M. RICHTER GERARD (89), Mlle RODRIGUES SAMYA (59), M. SEGAL SHAUN (59), Mlle TAN GOK HUI (59), Mrs THEMIS (605), M. TRIGODET OLIVIER (53)

Sont présents ou représentés

M. ou Mme ABBOTT GLENN & ADRIANNE (89) Représenté(e) par M. TOUTAIN THIERRY, M. ALBERA FREDERIC (92), M. BILLET PIERRE (58), M. ou Mme CANTWELL SEAN (94) Représenté(e) par M. TOUTAIN THIERRY, Sté CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE S1044 (92) Représenté(e) par M. TOUTAIN THIERRY, M. ou Mme CREUSIER SYLVAIN (117) Représenté(e) par M. TOUTAIN THIERRY, M. DELEBARRE SEBASTIEN (95) Représenté(e) par M. TOUTAIN THIERRY,

M. DENTINGER THIERRY (56) Représenté(e) par M. TOUTAIN THIERRY, Mme DUEZ NADIA (127) Représenté(e) par M. TOUTAIN THIERRY, M. ou Mme DUPAQUIER GERARD (114), M. FONTAINE ERIC (55) Représenté(e) par M. TOUTAIN THIERRY, M. GANTIE DAVID (154) Représenté(e) par M. MILLOCO CHRISTIAN, M. ou Mme GOUTERON GERARD (56), M. ou Mme GUILLOU YVON (111) Représenté(e) par M. MILLOCO CHRISTIAN, M. HORB ALAIN (93) Représenté(e) par M. MILLOCO CHRISTIAN, Melle HUGOT FLORENCE (95) Représenté(e) par M. ou Mme GOUTERON GERARD, M. ou Mme JORDAN AIDAN AND EDNA (92) Représenté(e) par M. MILLOCO CHRISTIAN, M. ou Mme KAVANAGH MATTHEW (59) Représenté(e) par M. MILLOCO CHRISTIAN, M. ou Mme LAURENT BRUNO (94) Représenté(e) par M. MILLOCO CHRISTIAN, M. ou Mme LE FAUCHEUR LOIC (64) Représenté(e) par M. TOUTAIN THIERRY, M. ou Mme LE NESTOUR CLAUDE (58) Représenté(e) par M. TOUTAIN THIERRY, M. ou Mme LECLERCQ LAURENT (115) Représenté(e) par M. ou Mme GOUTERON GERARD, M. LEFEUVRE ROGER (190) Représenté(e) par M. MILLOCO CHRISTIAN, Melle LOFTUS AMANDA (63) Représenté(e) par M. ALBERA FREDERIC, EUROL LORRAINAL (110) Représenté(e) par M. ALBERA FREDERIC, M. LUBRANO DI FIGOLO THOMAS (54) Représenté(e) par M. ALBERA FREDERIC, M. MALHOTRA DEEPAK (64) Représenté(e) par M. ALBERA FREDERIC, M. MANROT CHRISTOPHE (63) Représenté(e) par M. ALBERA FREDERIC, M. MARTIN-CHAVE DIDIER (112) Représenté(e) par M. PIETS CHRISTOPHE, M. ou Mme MARTY JEAN-LUC (95) Représenté(e) par M. ALBERA FREDERIC, M. ou Mme MAZZEO - LEVERE FORTUNE - CHRISTINE (192) Représenté(e) par M. ALBERA FREDERIC, M. MILLOCO CHRISTIAN (91), M. ou Mme MOUNTAIN GREGORY (57) Représenté(e) par M. ALBERA FREDERIC, M. ou Mme NICOLLE GILBERT (61) Représenté(e) par M. ALBERA FREDERIC, M. O'CONNOR DONAL (57) Représenté(e) par M. BILLET PIERRE, M. OLIVIER Robert (56), M. PIETS CHRISTOPHE (89), M. ou Mme POULSEN FLEMMING (63) Représenté(e) par M. ALBERA FREDERIC, M. ou Mme ROLLAND - RIVALIN JOCELYN (57) Représenté(e) par M. MILLOCO CHRISTIAN, M. ou Mme SAGE GERARD & SYLVIE (89) Représenté(e) par M. PIETS CHRISTOPHE, M. SARION ANTHONY (64) Représenté(e) par M. BILLET PIERRE, M. ou Mme SARRAZIN GILBERT (59) Représenté(e) par M. BILLET PIERRE, M. STEWART DAVID (95) Représenté(e) par M. BILLET PIERRE, M. ou Mme TASSAING MICHEL (88) Représenté(e) par M. BILLET PIERRE, M. TENZA LIBERATO (94) Représenté(e) par M. BILLET PIERRE, M. ou Mme TEODORI - LETTY BATTISTA (92) Représenté(e) par M. PIETS CHRISTOPHE, M. TOUJAS PATRICE (59) Représenté(e) par M. PIETS CHRISTOPHE, M. TOUTAIN THIERRY (97), Mme WALKER-EALES ELISABETH (96) Représenté(e) par M. ou Mme DUPAQUIER GERARD, Mme WOTAWA ANNIE (64) Représenté(e) par M. ou Mme DUPAQUIER GERARD, M. ZAYANI SOFYANE (62) Représenté(e) par M. ALBERA FREDERIC

Sont présents et représentés : 4413 voix sur 10000,
soit 51 copropriétaires sur 111.

Sont absents : 5587 voix sur 10000

Un exemplaire du règlement de copropriété, la feuille de présence de l'Assemblée Générale, les Pouvoirs des copropriétaires représentés par mandataires sont mis à la disposition de l'assemblée.

Les pouvoirs reçus par le syndic ont été remis à la Présidence du Conseil Syndical qui s'est chargée de les distribuer aux copropriétaires présents.

L'Assemblée générale étant en mesure de prendre des décisions valables est régulièrement constituée, il est passé à l'examen les résolutions suivantes :

Résolution n°1 : Election du bureau (art 24)

L'assemblée procède à l'élection du bureau comme suit

M. MILLOCO Christian est candidat à la présidence de séance

VOTENT POUR	4413 / 4413 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. MILLOCO Christian est élu Président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Mme GOUTERON Monique est candidate au poste de Scrutatrice

VOTENT POUR	4413 / 4413 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme GOUTERON Monique est élue Scrutatrice de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

M. OLIVIER Robert est candidat au poste de Scrutateur

VOTENT POUR	4413 / 4413 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. OLIVIER Robert est élu Scrutateur de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Le cabinet C.G.S Département Gestion est candidat au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	4413 / 4413 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Le cabinet C.G.S Département Gestion est élu secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 30/06/2019, (art 24).

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 30/06/2019 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de **67 160,38 €** au titre des opérations courantes dont **63 527,98 €** au titre des opérations courantes et de **3 632,40 €** au titre des opérations exceptionnelles (cf état annexe 2). Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible. Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Les comptes arrêtés au 30/06/2019 sont mis aux voix :

VOTENT POUR	4413 / 4413 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°3 : Discussion et approbation du budget prévisionnel N+2 pour un montant de 74 816,00 €, Loi SRU du 13/12/2000 (art 24).

Après examen et discussion le budget prévisionnel N+2 est ainsi présenté. L'assemblée autorise le syndic à appeler le montant du budget prévisionnel adopté selon les modalités ci-après :

Définition des quotités et dates d'exigibilités : Les provisions égales au quart du budget accepté seront exigibles le 1er jour de chaque trimestre civil, à savoir : le 01/01, le 01/04, le 01/07 et le 01/10, il est précisé que dans le cas où le budget a été appelé sur la base du dernier budget approuvé, le budget restant à appeler sera réparti à parts égales entre les échéances restant à appeler.

Dans ces conditions le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

VOTENT POUR	4413 / 4413 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°4 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux ; (art 25).

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté à 5 % sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire. Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat.

Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux supérieure à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel à ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

VOTENT POUR 4413 / 10000 tantièmes

M. ALBERA FREDERIC (92), M. ou Mme NICOLLE GILBERT (61), M. OLIVIER Robert (56), M. GANTIE DAVID (154), M. ou Mme CREUSIER SYLVAIN (117), M. ou Mme KAVANAGH MATTHEW (59), M. DELEBARRE SEBASTIEN (95), M. ou Mme CANTWELL SEAN (94), M. STEWART DAVID (95), Mme DUEZ NADIA (127), M. ou Mme LE FAUCHEUR LOIC (64), Sté CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE S1044 (92), Mme WOTAWA ANNIE (64), M. SARION ANTHONY (64), Melle LOFTUS AMANDA (63), M. ou Mme GOUTERON GERARD (56), M. ou Mme SAGE GERARD & SYLVIE (89), M. DENTINGER THIERRY (56), M. ZAYANI SOFYANE (62), M. LUBRANO DI FIGOLO THOMAS (54), M. ou Mme LECLERCQ LAURENT (115), M. HORB ALAIN (93), EURL LORRAINAL (110), M. ou Mme ABBOTT GLENN & ADRIANNE (89), M. PIETS CHRISTOPHE (89), M. ou Mme GUILLOU YVON (111), M. MARTIN-CHAVE DIDIER (112), M. MANROT CHRISTOPHE (63), M. BILLET PIERRE (58), M. ou Mme DUPAQUIER GERARD (114), M. ou Mme POULSEN FLEMMING (63), M. LEFEUVRE ROGER (190), M. ou Mme MARTY JEAN-LUC (95), M. MILLOCO CHRISTIAN (91), M. TOUTAIN THIERRY (97), M. ou Mme LE NESTOUR CLAUDE (58), M. ou Mme SARRAZIN GILBERT (59), M. TOUJAS PATRICE (59), Melle HUGOT FLORENCE (95), Mme WALKER-EALES ELISABETH (96), M. FONTAINE ERIC (55), M. TENZA LIBERATO (94), M. ou Mme ROLLAND - RIVALIN JOCELYN (57), M. ou Mme MOUNTAIN GREGORY (57), M. O'CONNOR DONAL (57), M. ou Mme TASSAING MICHEL (88), M. ou Mme MAZZEO - LEVERE FORTUNE - CHRISTINE (192), M. ou Mme TEODORI - LETTY BATTISTA (92), M. ou Mme JORDAN AIDAN AND EDNA (92), M. MALHOTRA DEEPAK (64), M. ou Mme LAURENT BRUNO (94)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1 / 3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	4413 / 4413 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°5 : Décision d'affecter le fonds de réserve travaux précédemment constitué au fonds de réserve travaux, loi ALUR. (Art 24).

Depuis le 01 janvier 2017 la loi ALUR a institué la constitution d'un fonds de travaux obligatoire. Le fonds de réserve travaux constitué avant le 01 janvier 2017 doit aujourd'hui être requalifié soit en l'affectant au fonds de réserve travaux loi ALUR, soit en le restituant aux copropriétaires.

L'assemblée met au vote la décision de créditer les comptes individuels des copropriétaires de leur part du fonds de réserve travaux précédemment constitué pour un montant de **4 764,01 €** à répartir en charges communes générales.

VOTENT POUR	4413 / 4413 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°6 : Décision de diminuer le fond de solidarité destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges de certains copropriétaires, (art 25).

Décision de transférer les fonds précédemment appelés en charges exceptionnelles intitulées "provisions pour dépréciation de créances" vers un compte identifié fond de solidarité permettant de suivre la quote-part individuelle de chaque copropriétaire et de pouvoir la transférer en cas de vente.

A la date de la convocation de la présente assemblée, le fonds de solidarité est constitué à hauteur de 10 003,35 €. Il est proposé de diminuer ce fond dont la mise en place découle de l'expérience dans la gestion de ce type de résidences.

Il a pour objet de protéger le syndicat afin qu'il ne se retrouve pas sous le statut juridique particulier, appelé "Copropriété en Difficulté", résultant du non-paiement de charges de certains copropriétaires, non-paiements qui, cumulés, peuvent conduire à des déficits de ressources ne permettant plus d'administrer la résidence normalement. Cela permet également de ne pas systématiquement avoir à constituer une provision à hauteur de 100 % des copropriétaires débiteurs au moment de l'arrêté comptable annuel. Le principe est de répartir provisoirement des créances à recouvrer entre tous les copropriétaires. Le montant est calculé de la façon suivante : total des créances relatives aux charges courantes et aux appels travaux en fin d'exercice divisé par le nombre de copropriétaires, mis en rapport avec le montant du budget courant divisé par le nombre de copropriétaires. Tous les débits supérieurs à ce comparatif sont intégrés à la constitution du fond. Lors des clôtures d'exercice comptable à venir, si les débits ont été apurés même en partie, il sera procédé au remboursement de tout ou partie de ce fonds.

L'assemblée met au vote la décision de diminuer le fond de solidarité destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges de certains copropriétaires pour le diminuer à 9 445,43 €

- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue
- Les fonds (557,92 €) seront restitués en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

VOTENT POUR 4413 / 10000 tantièmes

M. ALBERA FREDERIC (92), M. ou Mme NICOLLE GILBERT (61), M. OLIVIER Robert (56), M. GANTIE DAVID (154), M. ou Mme CREUSIER SYLVAIN (117), M. ou Mme KAVANAGH MATTHEW (59), M. DELEBARRE SEBASTIEN (95), M. ou Mme CANTWELL SEAN (94), M. STEWART DAVID (95), Mme DUEZ NADIA (127), M. ou Mme LE FAUCHEUR LOIC (64), Sté CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE S1044 (92), Mme WOTAWA ANNIE (64), M. SARION ANTHONY (64), Melle LOFTUS AMANDA (63), M. ou Mme GOUTERON GERARD (56), M. ou Mme SAGE GERARD & SYLVIE (89), M. DENTINGER THIERRY (56), M. ZAYANI SOFYANE (62), M. LUBRANO DI FIGOLO THOMAS (54), M. ou Mme LECLERCQ LAURENT (115), M. HORB ALAIN (93), EURL LORRAINAL (110), M. ou Mme ABBOTT GLENN & ADRIANNE (89), M. PIETS CHRISTOPHE (89), M. ou Mme GUILLOU YVON (111), M. MARTIN-CHAVE DIDIER (112), M. MANROT CHRISTOPHE (63), M. BILLET PIERRE (58), M. ou Mme DUPAQUIER GERARD (114), M. ou Mme POULSEN FLEMMING (63), M. LEFEUVRE ROGER (190), M. ou Mme MARTY JEAN-LUC (95), M. MILLOCO CHRISTIAN (91), M. TOUTAIN THIERRY (97), M. ou Mme LE NESTOUR CLAUDE (58), M. ou Mme SARRAZIN GILBERT (59), M. TOUJAS PATRICE (59), Melle HUGOT FLORENCE (95), Mme WALKER-EALES ELISABETH (96), M. FONTAINE ERIC (55), M. TENZA LIBERATO (94), M. ou Mme ROLLAND - RIVALIN JOCELYN (57), M. ou Mme MOUNTAIN GREGORY (57), M. O'CONNOR DONAL (57), M. ou Mme TASSAING MICHEL (88),

M. ou Mme MAZZEO - LEVERE FORTUNE - CHRISTINE (192), M. ou Mme TEODORI - LETTY BATTISTA (92), M. ou Mme JORDAN AIDAN AND EDNA (92), M. MALHOTRA DEEPAK (64), M. ou Mme LAURENT BRUNO (94)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4413 / 4413 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°7 : Présentation et validation de l'avenant au contrat de syndic en cours, (Cf. PJ), (art 25).

Tenant compte des évolutions législatives en matière de protection des données, de facturation des états datés intégrant la notion de pré état daté, mais aussi se basant sur le constat que de plus en plus de copropriétaires doivent faire l'objet de procédures de relances voire de contentieux, ce qui génère un travail conséquent extrêmement chronophage, il est soumis à la validation de l'assemblée un avenant au contrat en cours intégrant une nouvelle grille tarifaire qui ne s'appliquera qu'aux copropriétaires concernés par les procédures engagées individuellement et reportant les mentions légales relatives règlement général sur la protection des données (RGPD).

VOTENT POUR 4413 / 10000 tantièmes

M. ALBERA FREDERIC (92), M. ou Mme NICOLLE GILBERT (61), M. OLIVIER Robert (56), M. GANTIE DAVID (154), M. ou Mme CREUSIER SYLVAIN (117), M. ou Mme KAVANAGH MATTHEW (59), M. DELEBARRE SEBASTIEN (95), M. ou Mme CANTWELL SEAN (94), M. STEWART DAVID (95), Mme DUEZ NADIA (127), M. ou Mme LE FAUCHEUR LOIC (64), Sté CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE S1044 (92), Mme WOTAWA ANNIE (64), M. SARION ANTHONY (64), Melle LOFTUS AMANDA (63), M. ou Mme GOUTERON GERARD (56), M. ou Mme SAGE GERARD & SYLVIE (89), M. DENTINGER THIERRY (56), M. ZAYANI SOFYANE (62), M. LUBRANO DI FIGOLO THOMAS (54), M. ou Mme LECLERCQ LAURENT (115), M. HORB ALAIN (93), EURL LORRAINAL (110), M. ou Mme ABBOTT GLENN & ADRIANNE (89), M. PIETS CHRISTOPHE (89), M. ou Mme GUILLOU YVON (111), M. MARTIN-CHAVE DIDIER (112), M. MANROT CHRISTOPHE (63), M. BILLET PIERRE (58), M. ou Mme DUPAQUIER GERARD (114), M. ou Mme POULSEN FLEMMING (63), M. LEFEUVRE ROGER (190), M. ou Mme MARTY JEAN-LUC (95), M. MILLOCO CHRISTIAN (91), M. TOUTAIN THIERRY (97), M. ou Mme LE NESTOUR CLAUDE (58), M. ou Mme SARRAZIN GILBERT (59), M. TOUJAS PATRICE (59), Melle HUGOT FLORENCE (95), Mme WALKER-EALES ELISABETH (96), M. FONTAINE ERIC (55), M. TENZA LIBERATO (94), M. ou Mme ROLLAND - RIVALIN JOCELYN (57), M. ou Mme MOUNTAIN GREGORY (57), M. O'CONNOR DONAL (57), M. ou Mme TASSAING MICHEL (88), M. ou Mme MAZZEO - LEVERE FORTUNE - CHRISTINE (192), M. ou Mme TEODORI - LETTY BATTISTA (92), M. ou Mme JORDAN AIDAN AND EDNA (92), M. MALHOTRA DEEPAK (64), M. ou Mme LAURENT BRUNO (94)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

L'assemblée met au vote la validation de l'avenant au contrat de syndic en cours

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4413 / 4413 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°8 : Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet CGS-DG conformément aux prescriptions de l'article 88 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, (loi MACRON), (art 25).

L'assemblée met au vote la décision de dispenser le conseil syndical de l'obligation de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet CGS-DG

VOTENT POUR 4413 / 10000 tantièmes

M. ALBERA FREDERIC (92), M. ou Mme NICOLLE GILBERT (61), M. OLIVIER Robert (56), M. GANTIE DAVID (154), M. ou Mme CREUSIER SYLVAIN (117), M. ou Mme KAVANAGH MATTHEW (59), M. DELEBARRE SEBASTIEN (95), M. ou Mme CANTWELL SEAN (94), M. STEWART DAVID (95), Mme DUEZ NADIA (127), M. ou Mme LE FAUCHEUR LOIC (64), Sté CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE S1044 (92), Mme WOTAWA ANNIE (64), M. SARION ANTHONY (64), Melle LOFTUS AMANDA (63), M. ou Mme GOUTERON GERARD (56), M. ou Mme SAGE GERARD & SYLVIE (89), M. DENTINGER THIERRY (56), M. ZAYANI SOFYANE (62), M. LUBRANO DI FIGOLO THOMAS (54), M. ou Mme LECLERCQ LAURENT (115), M. HORB ALAIN (93), EURL LORRAINAL (110), M. ou Mme ABBOTT GLENN & ADRIANNE (89), M. PIETS CHRISTOPHE (89), M. ou Mme GUILLOU YVON (111), M. MARTIN-CHAVE DIDIER (112), M. MANROT CHRISTOPHE (63), M. BILLET PIERRE (58), M. ou Mme DUPAQUIER GERARD (114), M. ou Mme POULSEN FLEMMING (63), M. LEFEUVRE ROGER (190), M. ou Mme MARTY JEAN-LUC (95), M. MILLOCO CHRISTIAN (91), M. TOUTAIN THIERRY (97), M. ou Mme LE NESTOUR CLAUDE (58), M. ou Mme SARRAZIN GILBERT (59), M. TOUJAS PATRICE (59), Melle HUGOT FLORENCE (95), Mme WALKER-EALES ELISABETH (96), M. FONTAINE ERIC (55), M. TENZA LIBERATO (94), M. ou Mme ROLLAND - RIVALIN JOCELYN (57), M. ou Mme MOUNTAIN GREGORY (57), M. O'CONNOR DONAL (57), M. ou Mme TASSAING MICHEL (88), M. ou Mme MAZZEO - LEVERE FORTUNE - CHRISTINE (192), M. ou Mme TEODORI - LETTY BATTISTA (92), M. ou Mme JORDAN AIDAN AND EDNA (92), M. MALHOTRA DEEPAK (64), M. ou Mme LAURENT BRUNO (94)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4413 / 4413 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°9 : Décision d'autoriser la société d'exploitation ou tout propriétaire qui en ferait la demande à équiper une ou des places de stationnement avec des bornes de recharge pour véhicules électriques, (art 24).

L'assemblée met au vote la décision d'autoriser la société d'exploitation ou tout propriétaire qui en ferait la demande à équiper une des places de stationnement avec des bornes de recharge pour véhicules électriques dans les conditions suivantes :

- Les frais d'installation seront à la charge exclusive du demandeur,
- Les travaux seront réalisés sous l'entière responsabilité du demandeur, par une entreprise dûment habilitée et assurée,
- Lors de la pose d'une alimentation au niveau d'un lot privatif, le demandeur devra avoir obtenu l'accord écrit du propriétaire dudit lot,
- Les raccordements d'alimentation ne pourront en aucun cas se faire sur les comptages de parties communes, ils devront être raccordés sur un compteur individuel dont l'abonnement sera souscrit par le demandeur à son nom,
- Lors de la cessation d'activité, les installations deviendront propriété des propriétaires des lots privatifs ou du syndicat des copropriétaires pour les installations en parties communes

L'assemblée ne procède pas part au vote ; le sujet sera reporté à une assemblée générale ultérieure à la demande d'un copropriétaire.

Résolution n°10 : Décision de répartir entre tous les copropriétaires les soldes débiteurs des copropriétaires vendeurs, (art 24).

Le syndic informe qu'il apparaît dans les comptes du syndicat, un solde débiteur copropriétaires vendeurs, pour un montant de 3 950,88 €. Ce montant correspond aux soldes de trois copropriétaires vendeurs à la reprise de la copropriété en 19/09/2016, notamment :

- PATEL pour le montant de 1 686,70 €
- STEWART pour le montant de 623,81 €
- KEOGH pour le montant de 1 640,37 €.

L'assemblée met aux voix le principe de répartir la somme de 3 950,88 € entre tous les copropriétaires et définit au préalable :

- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

VOTENT POUR 4413 / 4413 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°11 : Décision de souscrire un contrat d'entretien du portail et du digicode. (Art 24)

Suivant la proposition faite par la société BT CAMACCES en annexe de la présente convocation, l'assemblée met aux voix la décision de souscrire un contrat d'entretien du portail et du digicode pour un montant annuel de 360,00€ TTC par an.

L'assemblée décide de ne pas intégrer de ligne budgétaire complémentaire aux budgets en cours et N+2 pour ce nouveau contrat car il existe déjà une ligne "contrôle continu portail" budgétisé à hauteur de 360,00 €.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 4413 / 4413 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°12 : L'assemblée met aux voix la décision de souscrire au nom du syndicat des copropriétaires les différents contrats nécessaires à la conservation de l'immeuble et intègre ces lignes budgétaires au budget N+1 et au budget N+2. (art 24).

L'assemblée générale est appelée à se prononcer, après avoir pris conscience et parfaite connaissance des incidences et conséquences de l'application de mise en place de la souscription des différents abonnements et contrats comme suit par le syndicat des copropriétaires, ainsi :

- Le syndicat deviendrait l'abonné/souscripteur auprès des prestataires et fournisseurs concernés,
- Le syndicat serait engagé à honorer financièrement les charges facturées par les fournisseurs auprès de la copropriété,
- Les charges concernées doivent faire l'objet d'un vote de souscription et d'approbation au budget prévisionnel annuel du syndicat, pour l'augmenter en conséquence,
- Le syndicat ne connaissant que les copropriétaires, lesdites charges sont facturées à tous les copropriétaires à titre individuel.
- Le caractère juridique de cette nature de charge, (actuellement « charges locatives »), deviendrait juridiquement « charges récupérables ».
- Arithmétiquement, les charges se répercutent sur le syndicat des copropriétaires et donc sur chaque copropriétaire ; ces charges sont récupérables, (par le bailleur auprès de son preneur/occupant).

Détail des contrats, (à adapter en assemblée générale / montants estimés) : **L'assemblée procède à des votes distincts.**

- L'assemblée met aux voix la souscription du contrat d'électricité auprès du fournisseur d'énergie à compter du 1er Janvier 2020, pour un montant de 110 000,00 €, en charges communes générales.

VOTENT POUR NEANT
VOTENT CONTRE 4413 / 4413 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées.

- L'assemblée met aux voix la souscription du contrat de fourniture d'eau auprès du concessionnaire à compter du 1er Janvier 2020, pour un montant de 65 000,00 € en charges communes générales.

VOTENT POUR 4413 / 4413 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour rappel mémoire :

le budget (N+1) précédemment voté pour l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020, était de 88 899,00 €.

A ce stade de l'assemblée, le budget prévisionnel, (actuellement en cours), est ainsi proposé : 121 399,00 € il est nécessaire de faire évoluer le budget N+2 qui sera à 139 816,00 €.

Le syndic indique que les modifications ci-dessus définies seront répercutées sur les appels de charges étant à effectuer, à compter du 1er trimestre 2020.

L'assemblée, en pleine conscience, après tout ce qui précède, met aux voix la souscription, au nom du syndicat, de manière réglementaire, seulement les postes de charges détaillés et retenus ci-dessus, en annexe avec augmentation du poste "Honoraires Syndic" pour l'administration de ces charges au niveau du syndicat, à hauteur de 1 900,00 € HT/an soit 2 280,00 € TTC.

Le contrat de syndic sera rectifié en conséquence et signé par le Président du Conseil Syndical.

La souscription des contrats sera effective après la forclusion de l'art 42, (délai de contestation).

L'assemblée demande la mise à l'étude de l'individualisation des raccordements de chaque partie privative directement auprès du fournisseur d'énergie pour l'électricité, le but étant de proposer à une prochaine assemblée générale, des travaux d'installations visant à :

- Raccorder chaque partie privative directement au fournisseur d'énergie
- Raccorder les parties communes, (services généraux), directement au fournisseur d'énergie
- Une prochaine assemblée générale visant à statuer sur les travaux nécessaires pour accéder à l'objectif fixé ci-dessus, l'assemblée prend acte que le syndicat sera sollicité pour souscrire les abonnements des services généraux par le syndicat des copropriétaires.

L'assemblée met au vote, une étude par l'intermédiaire du cabinet Le Stum ou un autre à hauteur de 5 000 € HT soit 6 000 € TTC, intégré au budget prévisionnel 2020/2021.

Le syndic n'activera cette étude que sur ordre impératif du conseil syndical.

Le budget en cours est inchangé.

Les budgets N+1 est porté à 122 539,00 € et N+2 sont ainsi porté à 148 096,00 €.

VOTENT POUR 4413 / 4413 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°13 : Résolution informative sur les procédures en cours, (sans vote.)

Concernant les procédures en cours, une synthèse est lue en séance et portée à la connaissance de l'assemblée générale de Me PILA et de Me ZAREBSKI.

L'assemblée en prend acte.

Résolution n°14 : Prise de connaissance du rapport d'expertise judiciaire. (Sans vote).

L'assemblée prend acte du rapport rendu par l'expert judiciaire, Charles MALEYSSON, en date du 16 juillet 2019.

Copie du rapport d'expertise en annexe de la convocation.

Résolution n°15 : Ratification de la mission d'assistance technique confiée au cabinet LE STUM et validation des honoraires. (Art 25).

L'assemblée met aux voix la décision de ratifier la mission d'assistance technique validée auprès du cabinet LE STUM dans le cadre du dossier d'expertise judiciaire.

Elle prend connaissance du rapport du cabinet LE STUM en annexe de la convocation.

Elle met aux voix le principe de constituer une enveloppe destinée à couvrir les honoraires du cabinet LE STUM, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 5 000,00 € HT est retenue
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

VOTENT POUR 4413 / 10000 tantièmes

M. ALBERA FREDERIC (92), M. ou Mme NICOLLE GILBERT (61), M. OLIVIER Robert (56), M. GANTIE DAVID (154), M. ou Mme CREUSIER SYLVAIN (117), M. ou Mme KAVANAGH MATTHEW (59), M. DELEBARRE SEBASTIEN (95), M. ou Mme CANTWELL SEAN (94), M. STEWART DAVID (95), Mme DUEZ NADIA (127), M. ou Mme LE FAUCHEUR LOIC (64), Sté CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE S1044 (92), Mme WOTAWA ANNIE (64), M. SARION ANTHONY (64), Melle LOFTUS AMANDA (63), M. ou Mme GOUTERON GERARD (56), M. ou Mme SAGE GERARD & SYLVIE (89), M. DENTINGER THIERRY (56), M. ZAYANI SOFYANE (62), M. LUBRANO DI FIGOLO THOMAS (54), M. ou Mme LECLERCQ LAURENT (115), M. HORB ALAIN (93), EURL LORRAINAL (110), M. ou Mme ABBOTT GLENN & ADRIANNE (89), M. PIETS CHRISTOPHE (89), M. ou Mme GUILLOU YVON (111), M. MARTIN-CHAVE DIDIER (112), M. MANROT CHRISTOPHE (63), M. BILLET PIERRE (58), M. ou Mme DUPAQUIER GERARD (114), M. ou Mme POULSEN FLEMMING (63), M. LEFEUVRE ROGER (190), M. ou Mme MARTY JEAN-LUC (95), M. MILLOCO CHRISTIAN (91), M. TOUTAIN THIERRY (97), M. ou Mme LE NESTOUR CLAUDE (58), M. ou Mme SARRAZIN GILBERT (59), M. TOUJAS PATRICE (59), Melle HUGOT FLORENCE (95), Mme WALKER-EALES ELISABETH (96), M. FONTAINE ERIC (55), M. TENZA LIBERATO (94), M. ou Mme ROLLAND - RIVALIN JOCELYN (57), M. ou Mme MOUNTAIN GREGORY (57), M. O'CONNOR DONAL (57), M. ou Mme TASSAING MICHEL (88), M. ou Mme MAZZEO - LEVERE FORTUNE - CHRISTINE (192), M. ou Mme TEODORI - LETTY BATTISTA (92), M. ou Mme JORDAN AIDAN AND EDNA (92), M. MALHOTRA DEEPAK (64), M. ou Mme LAURENT BRUNO (94)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante : cette résolution n'est pas adoptée. La résolution recueille le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut réglementairement procéder à un deuxième vote.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4413 / 4413 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°16 : Décision de constituer une enveloppe budgétaire afin de réaliser les travaux de sécurité incendie. (Art 25).

Le syndic précise qu'au jour de l'expédition de la présente convocation M. LE STUM est sur la résidence pour réalisation des chiffrages.

Au jour de l'assemblée le rapport n'est pas communiqué, toutefois, toutes les réserves qui seraient susceptibles d'être énumérées au-delà des remises à niveau des équipements existants, seront à intégrer à une procédure judiciaire au fonds, étant considéré qu'ils seraient dus par le maître d'ouvrage d'origine, dans le cadre de la conformité des équipements à la livraison de la résidence.

L'assemblée ne prend pas part au vote.

Résolution n°17 : Informations/Questions diverses : sans qu'il ne puisse donner lieu à un vote quelconque, ce point permet la mise en exergue des éventuels besoins de la copropriété.

L'assemblée fixe de préférence au 20/11/2020, plutôt vers 13H00, la date de la prochaine assemblée générale, sous réserve d'imprévu et de modifications nécessaires, tant pour les besoins du syndicat, qu'une indisponibilité du syndic.

La séance est levée à 14H05.

Ont signé :

Président

M. MILLOCO CHRISTIAN

Scrutateurs

Mme GOUTERON Monique

M. OLIVIER Robert

Secrétaire

Cabinet CGS-DG



Gilles SEMAVOINE
Le Gérant

L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

"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 des dites 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.

Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa.