

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE
“ Les Terrasses de Montguichet ”**

Boite Postale 57
93220 Gagny

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

du 16 JANVIER 2016

En l'an deux mil seize, samedi 16 Janvier à 14 h.30, les copropriétaires de la résidence “ Les Terrasses de Montguichet ” se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, à la salle Vadé, rue Jean Bouin à Gagny, sur convocation du Syndic et du Conseil Syndical Coopératif remise en main - propre ou adressée par lettre recommandée avec A.R.

Avant d'ouvrir les débats, il est fait appel à candidature pour accepter le poste de Président de séance : M. **ARCHIMEDE** étant proposé, il est élu à l'unanimité des présents et représentés.

De même, après appel à candidatures, le Conseil Syndical propose de nommer comme membres du bureau de séance :

- Secrétaire : **M. MARTINET**
- Membres : **M. BARKAT, M. FORT, M. MEDJEBEUR,
M. SOHBI, M. TYCLE**
- Scrutateurs : **M. AGUILEE, Mme LIPS**

Le bureau de séance est accepté à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Il est rappelé que conformément au règlement de copropriété, les votes sont exprimés en nombre de voix (1 copropriétaire = 1 voix).

La feuille de présence émargée par chaque copropriétaire entrant en séance est certifiée conforme par le président de séance (*Art 14 du décret du 17 Mars 1967*).

Elle permet de constater que:

- | | |
|--------------------|----------------------------|
| - sont présents | 93 copropriétaires, |
| - sont représentés | 74 copropriétaires, |
| - sont absents | 65 copropriétaires. |

Nom	N° lot	Nom	N° lot
LISTE DES COPROPRIETAIRES ABSENTS (pouvoirs non remis)			
BABE	186	BELLIARD	052
BENACCHIO	011	BIVIC	192
CADIOU/ CHAPTAL	190	CAPPELAERE	134
CARLESCHI	111	CASTELYN	185
CHABANE	034	CLAUX/ VAN DEN NOUWLAND	128
DRIDI	026	DROUART	182
DUPOUY	059	FERGATI	224
GAYRAL	085	GHIDHAOUI	127
GOLET	045	GUTIERREZ	077
HARRICHE/ MAOUCHE	167	HUMBLLOT	031
JUSTUM	051	KIM/ NY	225
KOJDER	005	KONLEIN	201
LEBORGNE/ VARSOVIE	044	LEVY	204
MACHIN	191	MARTIN	195
MATHIEU/ JALBERT	223	MAZOUZ	088
MEKHLOUFI	075	MENEUST-BUTTARD	025
MENIER/ COUPEL	138	MONFILS/ PHAROSE	121
MONTEL Nadine	170	MONTEL Nadine & Frédéric	172
MUNOZ	022	NASCIVERA	206
NOVCIC	155	OLIERIC	080
OLIVEIRA ARANJO	057	OMESSI/ LEBREUX	076
LOUDRI	023	DEPUYDT	140
PALISSON	055	PAN	227
PHUNG	177	PIOCHAUD	137
PRAUTOIS	033	QUEAU	050
RATSIMIHARA	049	RAVINDRAN THAVARAJASINGAM	046
RIVIERE	228	ROBERT/ LEHERPEUR	213
ROUSSEL	189	SALAMANI	113
SRIKANTHA JEYARAJAH	089	SIMONETTI	171
TREMOUILLERES	130	VILLANT	091
VLACH	163	YILDIZ	083
FARRUGIA	141	LEJEUNE	229
PETREMENT	036		

-L'assemblée générale régulièrement constituée peut valablement délibérer : **167** propriétaires sont présents ou représentés, soit **72 %** du collège prenant part à l'Assemblée Générale ;

-Le quorum bien que non nécessaire, est atteint.

-Sont déposés sur le bureau: - la feuille de présence, les pouvoirs,
- la convocation et l'ordre du jour, les documents comptables,
- le règlement de copropriété.

Le Président déclare la séance ouverte à 15 h. et rappelle l'ordre du jour :

1. Élection du Président de Séance (Vote Article 24).
2. Composition du Bureau de l'Assemblée Générale (Vote Article 24).
3. Présentation par le Conseil Syndical Coopératif des comptes de la copropriété pour l'exercice 2015 et de la situation financière de la copropriété au 31 Octobre 2015
 - Rapport du vérificateur des comptes.
 - Approbation des comptes de la copropriété (Vote Article 24).
4. Quitus de gestion au Conseil Syndical & au Syndic (Vote Article 24).
5. Affectation des excédents de l'exercice 2015 (8612,24 €) sur le budget de fonctionnement 2016 (Vote Article 24).
6. Travaux d'assainissement :
Chemisage d'une partie du réseau (angle Chemin du Bateau / rue Ingres) selon devis ci-joint de HT : 9871,60 € (Vote Article 24).
7. Aménagement paysagé de l'espace vert central après édification d'un escalier
devis ci-joint de HT : 3465...€
Ce devis est une proposition, selon avis des copropriétaires un aménagement différent pourrait être réalisé pour lequel une enveloppe budgétaire de 3500 € est proposée (Vote Article 24).
8. En continuité de l'escalier édifié sur l'espace vert central, aménagement d'une allée pavée allant de l'escalier à la rue Renoir selon devis ci-joint de HT : 9080 € (Vote Article 24).
9. Aménagement de sécurité :
Pose d'une main courante le long de l'escalier érigé dans l'espace vert central selon devis ci-joint de HT : 2235 € (Vote Article 24).
10. Révision du budget prévisionnel de fonctionnement de la copropriété pour l'exercice 2016 et de l'appel de fonds pour charges qui en découle.
 - Vote de la révision du budget prévisionnel 2016 : 58800 € (Vote Article 24).
 - Compte tenu des dépenses proposées, un montant de 21000 € pourrait être prélevé sur les provisions (Vote Article 24).
 - À titre indicatif, dans le cas où une partie des dépenses serait prélevée sur les provisions l'appel de charge serait de 162,93 euros diminués ou majorés du montant individuel figurant dans l'annexe « SOLDE PROPRIETAIRE », et 253,45 € dans le cas contraire.
 - Vote de la date d'échéance de l'appel de charges au 31 Mars 2016 (Vote Article 24).

- 11.** Présentation du budget prévisionnel de fonctionnement de la copropriété pour l'exercice 2017 : 34150 € (Vote Article 24).
Ce budget sera révisable en cours d'exercice
- 12.** Autorisation permanente pour les forces de police de pénétrer et d'intervenir dans les parties communes de la résidence (rues, espaces verts, jardins privés)
(Vote Article 26).
- 13.** Un décret publié au journal officiel du 23 octobre 2015 permet l'envoi des convocations, des procès verbaux résultant des AG, des mises en demeure**par voie électronique.**
Les copropriétaires détenteurs d'une adresse mail qui n'acceptent pas d'être destinataire de notifications ou de mises en demeure par voie électronique doivent le notifier au syndic en LR/AR (Vote Article 24).
- 14.** Pour la continuité de la gestion « COOPERATIVE » de notre copropriété, élection de nouveaux membres du Conseil Syndical pour une durée de 2 ans.
Vote pour l'acceptation de chacun des candidats. (Vote Article 25)
- 15.** Autorisation au Syndic de signer la convention établie par VEOLIA, délégataire du SDIF, pour la constitution d'une servitude de passage de canalisations d'eau potable desservant la résidence « Les Terrasses de Montguichet » (parcelles BK 250 et 251) (Vote Article 24).

Questions diverses: informations du conseil, suggestions et remarques des copropriétaires

- Nouvelle adresse mail du Conseil Syndical
- Charges non régularisées au 31/10/2015 : 277,18 € (M. Oléric, M. Mathieu ou Mme Jalbert)
- Le feu rouge du chemin de Montguichet
- Container à verres rue Picasso
- Le point sur la fibre optique
- Le stationnement,
- Les haies, les feuilles, la neige.....
- Le sens unique
- Les poubelles : les éboueurs et les encombrants ne ramassent **ni les déchets verts** (branches), **ni le verre** qui doivent être portés en déchetterie
- La vitesse des véhicules
- Les mutations
- Les affranchissements
- Fiche de renseignements (pour les nouveaux copropriétaires)
-

(Les sujets abordés ici ne peuvent être soumis à un vote. Ils ne constituent qu'un échange d'opinions ou un rappel des règlements)

1. Élection du président de séance. (Vote Article 24).

Candidature de M. Pierre ARCHIMEDE

<u>Votes</u>	Total	NOMS			
Contre	0				
Abstentions	0				

M. ARCHIMEDE est élu à l'unanimité de l'assemblée et conduira les débats en fonction de l'ordre du jour.

2. Composition du bureau de l'assemblée générale. (Vote Article 24).

Cette élection a été présentée et soumise au vote en page 1.

<u>Votes</u>	Total	NOMS			
Contre	0				
Abstentions	0				

La composition du bureau est adoptée à l'unanimité des participants

3. Présentation par le Conseil Syndical Coopératif des comptes de la copropriété pour l'exercice 2015 et de sa situation financière au 31/10/15(cf. annexe N° 1)

- Rapport du vérificateur des comptes
- Approbation des comptes de la copropriété. (Vote Article 24).

<u>Votes</u>	Total	NOMS			
Contre	2	POUTREL	RODRIGUEZ		
Abstentions	0				

Les comptes de l'année 2015 présentés par le Conseil Syndical sont approuvés à la majorité par l'assemblée avec 165 voix " pour ".

4. Quitus de gestion au Conseil Syndical Coopératif et au SYNDIC (Vote Article 24).

<u>Votes</u>	Total	NOMS			
Contre	2	POUTREL	RODRIGUEZ		
Abstentions	0				

L'Assemblée donne « quitus » au Syndic & au Conseil Syndical pour la gestion administrative et financière de l'année 2015 avec 165 voix " pour ".

5. Affectation des excédents de l'exercice 2015 sur le budget de fonctionnement de l'exercice 2016 soit 8612,24 euros. (Vote Article 24).

<u>Votes</u>	Total	NOMS			
Contre	0				
Abstentions	0				

Cette affectation de 8612,24 euros sur le budget de fonctionnement de l'exercice 2016 est approuvée par l'Assemblée à l'unanimité.

6. Travaux d'assainissement :

Chemisage d'une partie du réseau (angle Chemin du Bateau / rue Ingres) selon devis ci-joint de HT : 9871,60 € (Vote Article 24).

<u>Votes</u>	Total	NOMS			
Contre	0				
Abstentions	0				

Ces travaux sont approuvés à l'unanimité par l'Assemblée.

7. Aménagement paysagé de l'espace vert central après édification d'un escalier (devis de HT : 3465...€)

Ce devis est une proposition, selon l'avis des copropriétaires un aménagement différent pourrait être réalisé pour lequel une enveloppe budgétaire de 3500 € HT est proposée (Vote Article 24).

<u>Votes</u>	Total	NOMS			
Contre	8	BALAYER	POUTREL	RODRIGUEZ	BOULAY
Contre		ANDRE	AUBRIOT (048)	AUBRIOT (149)	AUBRIOT (187)
Abstentions	2	YSERD	GOKPON		

Cet aménagement dans une enveloppe budgétaire de 3500 € HT est approuvé à la majorité par l'Assemblée avec 157 voix « pour »

8. aménagement d'une allée pavée allant de l'escalier édifié sur l'espace vert central, jusqu'à la rue Renoir selon devis ci-joint de HT : 9080 € (Vote Article 24).

<u>Votes</u>	Total	NOMS			
Contre	7	BALAYER	BOULAY	ANDRE	POUTREL
		RODRIGUEZ	LE MENACH	ERODOTOU	
Abstentions	2	GOMINET	CUEILLE		

Cet aménagement est approuvé à la majorité par l'Assemblée par 158 voix « pour »

9. Aménagement de sécurité : pose d'une main courante le long de l'escalier érigé dans l'espace vert central selon devis de HT : 2235 € (Vote Article 24).

<u>Votes</u>	Total	NOMS		
Contre	1	GODIN		
Abstentions	0			

La pose d'une main courante est approuvée par l'Assemblée à la majorité par 166 voix « pour »

10. Révision du budget prévisionnel de fonctionnement de la copropriété pour l'exercice 2016 et de l'appel de fonds pour charges qui en découle.

-Vote de la révision du budget prévisionnel 2016 : 58800 € (Vote Article 24).

<u>Votes</u>	Total	NOMS		
Contre	2	POUTREL	RODRIGUEZ	
Abstentions	0			

Le budget de fonctionnement pour l'année 2016 est approuvé par l'Assemblée à la majorité avec 165 voix « pour »

-Compte tenu des dépenses proposées, un montant de 21000 € sera prélevé sur les provisions (Vote Article 24).

<u>Votes</u>	Total	NOMS		
Contre	0			
Abstentions	0			

Prélèvement sur les « provisions » approuvé par l'Assemblée à l'unanimité

-Compte tenu de ce prélèvement sur les provisions l'appel de charge sera de 162,93 €uros **diminués ou majorés du montant individuel figurant dans l'annexe « SOLDE PROPRIETAIRE »**.

- Vote de la date d'échéance de l'appel de charges au 31 Mars 2016 (Vote Article 24).

<u>Votes</u>	Total	NOMS		
Contre	0			
Abstentions	0			

À l'unanimité, la date d'échéance de l'appel de charges est fixée au 31 Mars 2016

11. Présentation du budget prévisionnel de fonctionnement de la copropriété pour l'exercice 2017 : 34150 € (*Vote Article 24*).

<u>Votes</u>	Total	NOMS			
<i>Contre</i>	0				
<i>Abstentions</i>	0				

Le budget Prévisionnel de Fonctionnement pour l'exercice 2017 d'un montant de 34150 euros est adopté à l'unanimité par l'Assemblée.

Il pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale.

12. Autorisation permanente pour les services de police de pénétrer et d'intervenir dans les parties communes de la résidence (rues, espaces verts, jardins privatifs.....)
(vote article 26)

<u>Votes</u>	Total	NOMS			
<i>Contre</i>	0				
<i>Abstentions</i>	0				

L'accord pour l'intervention des services de police dans les parties communes de la résidence est adopté par l'assemblée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés avec 167 voix « pour » (ce qui dépasse le quota des 2/3 des propriétaires)

13. envoi par voie électronique des convocations, des procès verbaux résultant des AG, des mises en demeure..... en application du décret publié au journal officiel du 23 octobre 2015. Les copropriétaires détenteurs d'une adresse mail qui n'acceptent pas d'être destinataire de notifications ou de mises en demeure par voie électronique doivent le notifier au syndic en LR/AR (*Vote Article 24*).

<u>Votes</u>	Total	NOMS			
<i>Contre</i>	0				
<i>Abstentions</i>	0				

Procédure adoptée par l'Assemblée à l'unanimité

14.élection de nouveaux membres du Conseil Syndical pour une durée de 2 ans

Candidature : Madame BOULAY

Vote pour l'acceptation de cette candidature. (Vote Article 25)

<u>Votes</u>	Total	NOMS			
Contre	0				
Abstentions	0				

Nomination à l'unanimité de Madame BOULAY en qualité de « conseiller syndical »

Candidature : Monsieur HECKA

Vote pour l'acceptation de cette candidature. (Vote Article 25)

<u>Votes</u>	Total	NOMS			
Contre	0				
Abstentions	0				

Nomination à l'unanimité de Monsieur HECKA en qualité de « conseiller syndical »

15. Autorisation au Syndic de signer la convention établie par VEOLIA, délégataire du SDIF, pour la constitution d'une servitude de passage de canalisations d'eau potable desservant la résidence « Les Terrasses de Montguichet » (parcelles BK 250 et 251) (Vote Article 24).

<u>Votes</u>	Total	NOMS			
Contre	0				
Abstentions	0				

Autorisation est donnée au Syndic à l'unanimité

N.B. : bien que n'étant pas à l'ordre du jour, le Syndic soumet à l'Assemblée une **intervention** « en urgence » **sur un mur de soutènement** (constat début Janvier, après distribution de la convocation à l'AGO).

Pour ne pas modifier l'appel de charges proposé, le montant des réparations (enveloppe de 7500 / 8000 €) serait prélevé sur les « avances ».

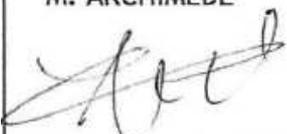
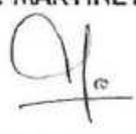
Accord est donné par l'Assemblée à l'unanimité.

L'ordre du jour de l'Assemblée Générale étant épuisé, la séance est levée à **17h 00**

Questions diverses, informations du conseil ; suggestions et remarques des copropriétaires :

- Nouvelle adresse mail du Conseil Syndical
- Charges non régularisées au 31/10/2015 : 277,18 € (M. Oléric, M. Mathieu ou Mme Jalbert)
- Le feu rouge du chemin de Montguichet
- Container à verres rue Picasso
- Le point sur la fibres optique
- Le stationnement, problème récurrent de « civisme »
- Entretien des trottoirs devant les lots (les haies, les feuilles, la neige, les mauvaises herbes.....)
- Le sens unique
- Les poubelles : les éboueurs et les encombrants ne ramassent ni les déchets verts (branches), ni le verre, ni les batteries, ni les pots de peinture, ni les gravats.....qui doivent être portés en déchetterie municipale
- La vitesse des véhicules
- toutes les mutations de propriété doivent être notifiées au Syndic par voie notariale (divorce, séparation, décès, successions.....)
- Les affranchissements : économies grâce aux copropriétaires bénévoles qui distribuent ; bientôt grâce à l'envoi par voie électronique, mais dépenses supplémentaires à cause des copropriétaires absents et non représentés aux Assemblées Générales
- Fiche de renseignements
- Le site web (remerciements à Mrs TORGUE et HECKA)
-

(Les sujets abordés ici ne sont pas soumis à un vote. Ils constituent un échange d'opinions ou un rappel des règlements.)

<u>Exemplaire N° 1 /2 établi 16 janvier 2016</u>			
<u>Le Président</u>	<u>Le Secrétaire</u>	<u>Les Scrutateurs</u>	
M. ARCHIMEDE	M. MARTINET	Mme LIPS	M. AGUILÉE
			

Quelques rappels importants:

1/ Le présent procès-verbal est réalisé en deux *copies originales et numérotées*

2/ Le procès-verbal est un compte rendu des décisions et des votes, il n'a pas à rendre compte des débats (Art.17 du décret du 27/05/04)

3/ Le présent procès-verbal est adressé par :

-- *Lettre recommandée avec accusé de réception* aux copropriétaires absents (ou enregistrés comme tels), et à ceux qui ont voté " contre " ou se sont « abstenus » lors du vote d'une résolution.

-- *Simple distribution* pour l'ensemble des autres copropriétaires.

4/ Les décisions de l'Assemblée Générale peuvent être contestées, dans le cadre des lois 65-557 du 10 Juillet 1965, art 42, §2 et 85-1470 du 31 décembre 1985, art. 14.

" 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 diligence du syndic dans *un délai de deux mois* à compter de la tenue de l'Assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée générale en application des articles 25 (Majorité absolue des copropriétaires) et 26 (Majorité des 2/3 des copropriétaires) est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ".

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de la copropriété.