

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

Boite Postale 57  
93220 Gagny

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**du 27 janvier 2018**

En l'an deux mil dix huit, samedi 27 janvier à 14h30, 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 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. **GRATIEN** étant proposé, il est élu à l'unanimité.

-----

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<sup>me</sup> BOULAY, M. FORT, M<sup>me</sup> GOKPON, M. GOUJON, M. HECKA et M. MEDJEBEUR**
- Scrutateurs : **M. AGUILEE, M<sup>me</sup> LIPS**

Le bureau de séance est accepté à l'unanimité -

-----

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        **92**    copropriétaires,
- sont représentés    **91**    copropriétaires,
- sont absents        **49**    copropriétaires.

Nom	N° lot	Nom	N° lot
<b>LISTE DES COPROPRIETAIRES ABSENTS</b> (Pouvoirs non remis)			
BARRA	33	LEVY	204
BARRAUD- LE TOSSER	148	MACHIN	191
BORON- BUSSET	202	MARTIN	195
BOUVENET- DA SILVA GONCALVES	87	MEKHLOUFI	75
BOUZEKHRI	27	MHEBIK	66
CHEBOUB	45	MUNOZ	22
CISSE	84	NASCIVERA	206
CLAUX- VAN DEN NOUWLAND	128	NOEL	58
COLAS Valérie	94	OLIERIC	80
DEPRINCE- BESEQUE	151	OLIVEIRA ARAUJO	57
DRIDI	26	OMBAMBA- OMEONGA	25
DROUART	182	OUELHADJ	158
EGO	64	PALISSON	55
FAURE	88	FERNANDES	36
FERGATI	224	PHUNG	177
GAYRAL	85	PIOCHAUD	137
GHIDHAOUI	127	RAMESH	52
GUTIERREZ	77	ROBERT- LEHERPEUR	213
GUYOT	126	SALAMANI	113
HARRICHE	167	SRIKANTHA JEYARAJAH	89
JUSTUM	51	VLACH	163
KOJDER	05	YILDIZ	83
KONLEIN	201	YSERD – DA COSTA	200
LEBORGNE	44	RAVINDRAN THAVARAJASINGAM	46
LENORMAND-BABE	186		

-L'assemblée Générale régulièrement constituée peut valablement délibérer :  
**183** propriétaires sont présents ou représentés, soit **78,9 %** 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 15h 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 2017 et de la situation financière de la copropriété au 31 octobre 2017
  - Rapport du vérificateur des comptes
  - Approbation des comptes de la copropriété (Vote Article 24)
4. Quitus de Copropriété au Conseil Syndical & au Syndic (Vote Article 24)
5. Affectation des excédents de l'exercice 2017 :  
13 256,39 € sur le budget de fonctionnement 2018 (Vote Article 24)
6. Appel de charges pour l'exercice 2018 :
  - Vote du budget de fonctionnement de la copropriété : 31750 € (Vote Article 24)
  - Appel de charges pour le compte « provisions » pour compenser partiellement le prélèvement exceptionnel de 21 000 € effectué en 2016 : Vote pour un appel de charges « provisions » de 7 000 € (Vote Article 24)

*À titre indicatif, l'appel de charges pour l'exercice 2018 serait de 167,02 Euros diminués (ou majorés) du montant individuel figurant dans l'annexe « SOLDE PROPRIETAIRE ».*

- Vote de la date d'échéance de ces appels de charge au 31/03/2018  
(Vote Article 24)

7. Présentation du budget prévisionnel de fonctionnement de la copropriété pour l'exercice 2019 : 30 350 € (Vote Article 24)

Ce budget sera révisable en cours d'exercice.

8. Autorisation permanente pour les forces de police de pénétrer, d'intervenir et de verbaliser dans les parties communes de la résidence (rues, espaces verts, jardins privatifs, ...) (vote Article 25)
9. Pour la continuité de la gestion « COOPERATIVE » de notre copropriété, élection de nouveaux membres du Conseil Syndical pour une durée de 3 ans.  
Vote pour l'acceptation de chacun des candidats ayant postulé (Vote Article 25)
10. Désignation par les membres du Conseil Syndical nouvellement élus, et approbation par l'Assemblée Générale du « Président du Conseil Syndical » qui sera également « Syndic » de la Copropriété pour une durée de 3 ans (Vote Article 25)
11. Pour la continuité de la gestion « COOPERATIVE » de notre copropriété, élection du « vérificateur aux comptes » pour une durée de 3 ans. (Vote Article 25)
12. Assainissement : Conformité obligatoire  
**Au préalable** à toute mutation, le propriétaire cédant devra joindre au compromis de vente le rapport établi par le délégataire (Eaux et force, Véolia, ...) attestant la **conformité** des branchements au réseau d'assainissement (eaux usées et pluviales), et devra en adresser une copie au Syndic. (Vote Article 25)

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

Candidature de M. GRATIEN

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

M. GRATIEN est élu à l'unanimité 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.

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

La composition du bureau est adoptée à l'unanimité

### 3. Présentation par le Conseil Syndical Coopératif des comptes de la copropriété pour l'exercice 2017 et de sa situation financière au 31/10/17 (Vote Article 24)

- Lecture du rapport du vérificateur aux comptes
- Approbation des comptes de la copropriété.

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

Les comptes de l'année 2017 présentés par le Conseil Syndical sont approuvés à l'unanimité

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

<b>Votes</b>	Total	NOMS			
Contre	1	POUTREL			
Abstentions	0				

L'Assemblée donne « quitus » au Syndic pour la gestion de l'année 2017 avec 182 voix « pour ».

### 5. Affectation des excédents de l'exercice 2017 sur le budget de fonctionnement de l'exercice 2018 soit 13 256,39 euros. (Vote Article 24)

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

Cette affectation de 13 256,39 euros sur le budget de fonctionnement de l'exercice 2018 est approuvée à l'unanimité

**6. Révision du budget prévisionnel pour l'exercice 2018 et de l'appel de fonds pour charges qui en découle. (Vote Article 24)**

- Vote du budget de fonctionnement 2018 : 31 750 €

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

Le budget de fonctionnement pour l'exercice 2018 est approuvé à l'unanimité.

- Vote pour un appel de 7 000 € pour le compte « provisions »

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

L'appel de 7 000 € pour le compte « provisions » est adopté à l'unanimité.

- Compte tenu de ces deux votes, l'appel de charges pour l'exercice 2018 sera de 167,02 €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 2018

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

La date d'échéance de l'appel annuel de charges est fixée au 31 mars 2018 à l'unanimité.

**07. Présentation du budget prévisionnel de fonctionnement de la copropriété pour l'exercice 2019 : 30 350 € (Vote Article 24)**

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

Le budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice 2019, d'un montant de 30 350 euros est adopté à l'unanimité.

Il pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale.

**08. Autorisation permanente pour les services de police de pénétrer, d'intervenir et de verbaliser dans les parties communes de la résidence (rues, espaces verts, jardins privés, ...) (Vote Article 26)**

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

L'accord pour l'intervention des services de police dans les parties communes de la résidence est adopté par l'assemblée à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés, soit 183 voix (ce qui dépasse le quota requis des 2/3 des propriétaires).

**09. Élection de nouveaux membres du Conseil Syndical pour une durée de 3 ans (Vote Article 25)**

- Candidature : M. BARKAT

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

Nomination à l'unanimité de M. BARKAT en qualité de « conseiller syndical »

- Candidature : Madame BOULAY

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

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

- Candidature : M. FORT

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

Nomination à l'unanimité de M. FORT en qualité de « conseiller syndical »

- Candidature : Madame GOKPON

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

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

- Candidature : M. GOUJON

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

Nomination à l'unanimité de M. GOUJON en qualité de « conseiller syndical »

- Candidature : M. HECKA

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

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

- Candidature : M. MEDJEBEUR

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

Nomination à l'unanimité de M. MEDJEBEUR en qualité de « conseiller syndical »

## 10. Désignation du « Président du Conseil Syndical » qui sera également « Syndic »

Les membres du Conseil Syndical nouvellement élus, ont désigné Monsieur Pierre-Yves GOUJON « Président du Conseil Syndical ».

Approbation par l'Assemblée Générale : (*Vote Article 25*)

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

La désignation par les membres du Conseil Syndical de M. GOUJON en qualité de Président est approuvée par l'Assemblée Générale à l'unanimité (183 voix pour).  
Compte-tenu de la forme coopérative de notre Syndicat, M. GOUJON sera également Syndic de la copropriété.

## 11. Election du « vérificateur aux comptes » pour une durée de 3 ans (*Vote Article 25*)

Candidature de Madame DANDEVILLE

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

Nomination à l'unanimité de M<sup>me</sup> DANDEVILLE en qualité de « vérificateur aux comptes »

## 12. Assainissement : conformité obligatoire (Vote Article 25)

Lors de toute mutation, le propriétaire cédant joindra au compromis de vente le rapport établi par le délégataire (Eaux et force, Véolia, ...) attestant la **conformité** ou la non-conformité des branchements au réseau d'assainissement (eaux usées et pluviales), et en adressera une copie au Syndic.

En cas de non-conformité, l'acquéreur devra procéder aux travaux dans l'année de la signature de l'acte authentique.

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

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

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

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

- Infiltrations
- Confection de couvercles pour les bacs à sable
- Communication des N° de téléphone et adresse mail (économie d'affranchissement et rapidité de liaison)
- Les jardins sont des « parties communes » (constructions interdites sans accord en AG)
- La fibre
- L'éclairage
- La propreté
- Les haies, les feuilles, la neige, ...
- 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 : 30 km/h dans toute la résidence
- Les affranchissements
- Le stationnement
- Les chiens : ils doivent être tenus en laisse, et leurs propriétaires se doivent de ramasser leurs excréments
- Cession des rues (P.L.U.)

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



Le Président



M. GRATIEN

Le Secrétaire



M. MARTINET

Les scrutateurs



Mme LIPS



M. AGUILLE

**Quelques rappels importants :**

- 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)
- 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 ou envoi par mail* pour l'ensemble des autres copropriétaires.
- 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.