

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

Boîte Postale 57
93220 Gagny

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

du 16 février 2019

En l'an deux mil dix-neuf, samedi 16 février 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. MARTINET 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 : Mme GOKPON
- Membres : Mme BOULAY, M. BARKAT, M. FORT, M. GOUJON, M. HECKA, M. MEDJEBEUR
- Scrutateurs : M. AGUILEE, M^{me} 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 émarginée 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 102 copropriétaires,
- sont représentés 80 copropriétaires,
- sont absents 51 copropriétaires.

Nom	N° lot	Nom	N° lot
LISTE DES COPROPRIETAIRES ABSENTS (Pouvoirs non remis)			
Mme BABE – LE NORMAND Tiphaine	213	M. MARTIN Claude	145
M. et Mme BARRA Abbas	316	M. et Mme MEKHLLOUFI Kamal	152
Mme BIVIC Danielle	22	M. MENIER Pascal	155
M. BORON Anthony	293	M. MONFILS Rufin	158
M. et Mme BOUZEKHRI	299	Melle MONTEL Nadine	160
M. CARLESCHI Daniel	35	Melle MONTEL Nadine et UDAF 93	159
M. et Mme CHEBOUB	310	M. NOVICIC Nebojsa	241
M. CISSE Belco	286	M. OLIERIC Stéphane	171
M. CLAUX Sylvain	288	M. et Mme OLIVEIRA ARAUJO	306
Melle COLAS Valérie	44	M. OMBAMBA Marcel	324
M. et Mme CRISTOIU	339	M. OMESSI Félix	277
M. et Mme DRIDI Anouar	64	M. et Mme OUELHADJ	317
M. et Mme EGO	329	M. et Mme PALISSON Patrice	176
M. FERGATI Rachid	254	M. et Mme PHUNG Gilbert	182
M. GAYRAL Bruno	82	M. et Mme RAMESH	314
M. et Mme GHIDHAOUI Mounir	268	M. et Mme RAVINDRAN Thavarajasingam	193
M. et Mme HAMMON Georges	97	M. ROBERT Didier	198
M. HARRICHE Salem	99	M. et Mme ROUSSEL Lucien	203
M. HUMBLOT Pascal	102	M. SACREZ Jean	205
M. et Mme JUSTUM Lucien	112	Mme SALAMANI Baya	215
Mme KONLEIN Livia	115	M. et Mme SRIKANTHA- JEYARAJAH Alagarajah	275
M. et Mme KRAWCZYK	331	M. et Mme SINGA	276
Melle LEBORGNE Katia	279	M. et Mme VIEIRA	302
M. et Mme LEJEUNE Didier	132	M. VLACH J. P.	228
M. et Mme LEVY Léon	263	M. VOISIN Hervé	229

-L'assemblée Générale régulièrement constituée peut valablement délibérer :
181 propriétaires sont présents ou représentés, soit 78 % 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.

En préambule, information des copropriétaires de la démission de M. GOUJON de son mandat de Syndic bénévole et son remplacement par Mme GOKPON à la présidence du Conseil Syndical et à la mission de Syndic.

L'appel d'offre pour la recherche d'un syndic professionnel se poursuit, une résolution sera soumise lors de la prochaine AG.

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 2018 et de la situation financière de la copropriété au 31 Octobre 2018
 - Rapport du vérificateur des comptes.
 - Approbation des comptes de la copropriété (Vote Article 24).
4. Quitus de Copropriété (administrative et financière) au Conseil Syndical, au Syndic (Vote Article 24).
5. Affectation des excédents de l'exercice 2018 : 19465,53 € sur le budget de fonctionnement 2019 (Vote Article 24).
6. Entretien d'un mur de soutènement sis 21 rue Manet
devis de 2820,00 € HT ci-joint (Vote Article 24).
7. Entretien espace vert : abattage de 3 pins et remplacement par des essences moins hautes.
Devis ci-joint de 2650 € HT pour l'abattage (Vote Article 24).
Devis ci-joint de 770,00 € HT pour le remplacement (Vote Article 24).
8. Avenant au contrat « espaces verts » :
Entretien du terre-plein rue Watteau : ajout d'un montant de 460,00 € HT (Vote Article 24)
9. Forfait de 2 h pour l'entretien des jardins (à la charge et à la demande des copropriétaires) pour un montant de 150,00 € HT, devis ci-joint (Vote Article 24).
10. Conception de vignettes autocollantes pour le contrôle du stationnement dans la copropriété :
devis de 636,00 € HT ci-joint à la charge de la copropriété pour la fourniture de 600 vignettes cristal (Vote Article 24).
et 4,00 € TTC par véhicule à la charge de chaque copropriétaire pour les véhicules stationnés dans la résidence (recensement par le Conseil Syndical) (Vote Article 24).
11. Appel de charges pour l'exercice 2019 : *(voir annexe du courrier joint à la convocation)
 - Vote du budget de fonctionnement de la copropriété : 29000 € (Vote Article 24).
 - Appel de charges pour le compte « provisions » en prévision de l'entretien de la voirie et des murs de soutènement
Vote pour un appel de charges « provisions » de 13945,52 € (Vote Article 24).
 - Vote de la date d'échéance de ces appels de charge au 31/03/2019 (Vote Article 24).
12. Présentation du budget prévisionnel de fonctionnement de la copropriété pour l'exercice 2020 : 27500 € (Vote Article 24). Ce budget sera révisable en cours d'exercice
13. 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).
14. Caméra de surveillance (R.G.P.D.):
un copropriétaire peut installer chez lui, dans sa partie privative, une caméra filmant « exclusivement » son domicile, par contre il est illégal de filmer tout ou partie d'une propriété voisine (respect de la vie privée), il est illégal de filmer toute voie privée ou publique.
Toute installation illégale devra être corrigée ou supprimée. (Vote Article 24).
15. Le survol de la résidence par des drones est rigoureusement interdit (respect de la vie privée) (Vote Article 24).
16. « Communication » Jardins :
En application du règlement de copropriété, toute construction dans les jardins qui sont des parties communes est INTERDITE ; éventuellement, des aménagements peuvent être envisagés après qu'un dossier précis ait été soumis et agréé par l'Assemblée Générale (aviser le Conseil Syndical pour soumettre le projet à l'ordre du jour d'une prochaine AG)
17. « Communication » haies :
Rappel du règlement de copropriété :
En aucun cas les arbres et les haies ne doivent déborder sur les parties communes, à défaut, après demande et mise en demeure, le Conseil Syndical fera effectuer la taille par un professionnel, à la charge du propriétaire non respectueux du règlement.

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

Candidature de M. MARTINET

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

M. MARTINET 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.

<i>Votes</i>	Total	NOMS			
<i>Contre</i>	0				
<i>Abstentions</i>	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 2018 et de sa situation financière au 31/10/18(Vote Article 24)

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

<i>Votes</i>	Total	NOMS			
<i>Contre</i>	0	Mme POUTREL	Mme. NASCIVERA		
<i>Abstentions</i>	0				

Les comptes de l'année 2018 présentés par le Conseil Syndical sont approuvés à la majorité

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

<i>Votes</i>	Total	NOMS			
<i>Contre</i>		Mme POUTREL	Mme. NASCIVERA		
<i>Abstentions</i>	0				

L'Assemblée donne « quitus » entier et définitif au Syndic pour sa gestion administrative et financière de l'année 2018 avec 180 voix « pour ».

5. Affectation des excédents de l'exercice 2018 sur le budget de fonctionnement de l'exercice 2019 soit 19465,53 euros. (Vote Article 24)

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

Cette affectation de 19465,53 euros sur le budget de fonctionnement de l'exercice 2019 est approuvée à l'unanimité

6. Entretien d'un mur de soutènement sis 21 rue Manet
devis de 2820,00 € HT (Vote Article 24).

<i>Votes</i>	Total	NOMS			
<i>Contre</i>		M. ANDRE	M. CAPPELACRE	M. BROCHET	
<i>Abstentions</i>	0				

Cet entretien est approuvé à la majorité

7. Entretien espace vert :

abattage de 3 pins et remplacement par des essences moins hautes

Devis de 2650 € HT pour l'abattage

Et devis de 770,00 € HT pour le remplacement (Vote Article 24).

<i>Votes</i>	Total	NOMS			
<i>Contre</i>		Mme GODIN	Mme POUTREL	Mme. NASCIVERA	
<i>Abstentions</i>	0				

Cet entretien est approuvé à la majorité

8. Avenant au contrat « espaces verts » :

Entretien du terre plein rue Watteau: ajout d'un montant de 460,00 € HT (Vote Article 24)

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

Cet avenant au contrat d'entretien est approuvé à l'unanimité

Une démarche sera faite au prestataire pour limiter cet entretien à 2 interventions annuelles et, éventuellement, réviser le coût

9. Forfait de 2 h pour l'entretien des jardins :

à la charge et à la demande des copropriétaires pour un montant de 150,00 € HT ;

ce devis négocié par le Conseil Syndical concernant des jardins privatifs est une information, il n'y a pas de vote

10. Conception de vignettes autocollantes pour le contrôle du stationnement dans la copropriété :
devis de 636,00 € HT à la charge de la copropriété pour la fourniture de 600 vignettes cristal
et 4,00 € TTC par véhicule à la charge de chaque copropriétaire pour les véhicules stationnés dans la
résidence (recensement par le Conseil Syndical) (Vote Article 24).

La majorité de l'Assemblée s'étant opposée ou abstenue, cette proposition est abrogée

11. Révision du budget prévisionnel pour l'exercice 2019 et de l'appel de fonds pour charges qui en découle. (Vote Article 24)

- Vote du budget de fonctionnement 2019 : 29000 €

Votes	Total	NOMS			
Contre	0				
Abstentions	0				

Le budget de fonctionnement pour l'exercice 2019 est approuvé à l'unanimité

- Vote pour un appel de 12495,52 € pour le compte « provisions »

Votes	Total	NOMS			
Contre	1	Mme DANNEVILLE			
Abstentions	0				

L'appel pour le compte « provisions » est adopté à la majorité

- Versement de 1450,00 € sur le « compte travaux » (loi ALUR) limité à 5 % du budget prévisionnel (Vote Article 24)

Votes	Total	NOMS			
Contre	0				
Abstentions	0				

Le versement sur le compte travaux (loi ALUR) est limité à 5% du budget prévisionnel

NB : Compte tenu de ces deux votes et de ce versement, l'appel de charges pour l'exercice 2019 sera de 185,11 Euros diminués ou majorés du montant individuel figurant dans l'annexe « SOLDE PROPRIETAIRE », soit 100 € pour la plupart des copropriétaires

- Vote de la date d'échéance de l'appel de charges au 31 mars 2019

Votes	Total	NOMS			
Contre	0				
Abstentions	0				

La date d'échéance de l'appel annuel de charges est fixée au 31 mars 2019 à l'unanimité.

12. Présentation du budget prévisionnel de fonctionnement de la copropriété pour l'exercice 2020 : 27500 € (Vote Article 24)

Votes	Total	NOMS			
Contre	0				
Abstentions	0				

Le budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice 2020 est adopté à l'unanimité.

Il pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale.

13. 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 privatifs, ...) (Vote Article 26)

Votes	Total	NOMS			
Contre	0				
Abstentions	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 de tous les copropriétaires présents ou représentés,

14. Caméra de surveillance (R.G.P.D.):

un copropriétaire peut installer chez lui, dans sa partie privative, une caméra filmant « exclusivement » son domicile, par contre il est illégal de filmer tout ou partie d'une propriété voisine (respect de la vie privée), il est illégal de filmer toute voie privée ou publique.

Toute installation illégale devra être corrigée ou supprimée. (Vote Article 24).

Votes	Total	NOMS			
Contre	0				
Abstentions	0				

Résolution adoptée à l'unanimité

15. Le survol de la résidence par des drones est rigoureusement interdit (respect de la vie privée) (Vote Article 24)

Votes	Total	NOMS			
Contre	0				
Abstentions	0				

Résolution adoptée à l'unanimité

16. « Communication » Jardins :

En application du règlement de copropriété, toute construction dans les jardins qui sont des parties communes est INTERDITE ; éventuellement, des aménagements peuvent être envisagés après qu'un dossier précis ait été soumis et agréé par l'Assemblée Générale (aviser le Conseil Syndical pour soumettre le projet à l'ordre du jour d'une prochaine AG)

Pas de vote, l'Assemblée Générale prend acte de ce rappel du règlement

17. « Communication » haies :

Rappel du règlement de copropriété :

En aucun cas les arbres et les haies ne doivent déborder sur les parties communes, à défaut, après demande et mise en demeure, le Conseil Syndical fera effectuer la taille par un professionnel, à la charge du propriétaire non respectueux du règlement.

Pas de vote, l'Assemblée Générale prend acte de ce rappel du règlement

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

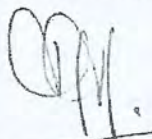
- Syndic : M.GOUJON, actuel conseiller syndical et syndic bénévole a décidé, pour des raisons personnelles, de ne pas poursuivre sa mission de syndic. Conformément aux textes, le Conseil Syndical s'est réuni, a pris acte de la décision de M. GOUJON et a désigné en remplacement Mme Christelle GOKPON en qualité de syndic bénévole pour la gestion de l'année 2019.
- Problème de Mme CHABANE (30 chemin de Montguichet) : les feux de signalisation installés en face de son pavillon lui interdisent la sortie de son garage pour descendre le chemin de Montguichet ; des contacts avec les services de la voirie, relayés par le Conseil Syndical n'ont pas apporté de solution, Mme CHABANE reproche au syndic son inaction pour l'appuyer dans cette démarche ; bien que n'étant pas décideur (le chemin de Montguichet étant une voie publique), le Conseil Syndical soumettra de nouveau ce problème à l'appréciation des services municipaux
- Les poubelles : les éboueurs et les encombrants ne ramassent ni les déchets verts (en sacs papier selon le calendrier du territoire), ni le verre (en déchetterie)
- La vitesse des véhicules : 30 km/h dans toute la résidence
- Les affranchissements : merci aux distributeurs bénévoles qui permettent une économie substantielle.
- Les questions individuelles seront soumises à l'appréciation du Conseil Syndical par courriel
-

(Les sujets abordés ici ne peuvent être soumis à un vote. Ils ne constituent qu'un échange d'opinions, d'informations ou un rappel du règlement)

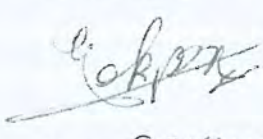
L'ordre du jour de l'Assemblée Générale étant épuisé, la séance est levée à 17 h

Exemplaire N° 1 établi le 16 février 2019

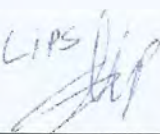
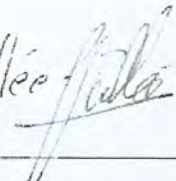
Le Président


M. MARTINET

La secrétaire


Mme GOKPON

Les Scrutateurs

Mme LIPS  M. Aguilée 

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.