

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE

" Les Terrasses de Montguichet "

Boîte Postale 57

93220 Gagny

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

du 29 février 2020

En l'an deux mil vingt, samedi 29 février à 9h30, 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 mains propres 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. TCHERKASSKY Gilles 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. HECKA, M. MEDJEBEUR
- Scrutateurs : M. et M^{me} FRANCE

Le bureau de séance est accepté à l'unanimité.

Pour rappel, 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 83 copropriétaires,
 - sont représentés 84 copropriétaires,
 - sont absents 65 copropriétaires,
- Soit 232 copropriétaires comprenant notre résidence.

L'Assemblée Générale régulièrement constituée peut valablement délibérer : 167 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 71,98 % 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 incluant l'ordre du jour,
- les documents comptables,
- le règlement de copropriété,
- un erratum relatif à un chiffre erroné, amenant la modification des annexes 1 et 2.

Copropriétaires absents et non représentés lors de l'AG

| Nom | N° lot | Nom | N° lot |
|---|--------|--|--------|
| M. Mme AROSTEGUI, Gabriel | 146 | M. Mme LEVY, Léon | 204 |
| M. Mme BARRA, Abbas | 33 | M. LORETTE, Régis Mme DE PERETTI, Valérie | 232 |
| M. BORON, Anthony | 202 | M. MARTIN, Claude | 195 |
| M. BOUVENET, Michel Mme DA SILVA GONCALVES, Anna | 87 | M. Mme MHEBIK | 65 |
| M. BROCHET, Patrice | 133 | M. Mme MISIAK, Jan | 214 |
| M. CARATHANASIS, Christophe | 112 | M. MONFILS, Rufin Mme PHAROSE, Dominique | 121 |
| M. Mme CHEBOUB | 45 | Mme MONTEL, Nadine | 170 |
| M. CISSE, Belco | 84 | Mme MONTEL, Nadine M. MONTEL, Frédéric | 172 |
| M. CLAUX, Sylvain Mme VAN DEN NOUWLAND, Amélie | 128 | M. MUNOZ, Antony | 22 |
| M. CLERVOY, Xavier | 109 | Mme NASCIVERA, Ginette | 206 |
| Mme COMLAN, M. CHAPUIS | 3 | Mme NAULET, Danièle | 9 |
| M. Mme CIRSTOIU | 227 | M. NOVVIC, Nebojsa | 155 |
| M. DECOURTIT, Mme ETOUARIA | 190 | M. OLIERIC, Stéphane | 80 |
| Mme DENIS, Françoise | 19 | M. Mme OLIVEIRA ARAUJO | 57 |
| M. DEPRINCE, Jacques Mme BESEQUE, Sylvie | 151 | M. OMBAMBA, Marcel Mme OMEONGA, Gisèle | 25 |
| M. Mme DEVOCELLE, Gérard | 63 | M. OMESSI, Félix | 76 |
| M. Mme DRIDI, Anouar | 26 | M. Mme OUELHADJ | 158 |
| Mme DEPOUY, Coralie | 59 | M. Mme PALISSON, Patrice | 55 |
| M. Mme EGO | 64 | M. Mme PHUNG, Gilbert | 177 |
| M. ESBELIN, François Mme SAGAN, Nathalie | 129 | Mme PIOCHAUD, Colette | 137 |
| M. FERGATI, Rachid | 224 | M. Mme RAMESH | 52 |
| M. FERRAUX, Mme KHAOUS | 205 | M. ROBERT, Didier Mme LEHERPEUR | 213 |
| M. GAYRAL, Bruno | 85 | M. Mme ROUSSEL, Lucien | 189 |
| M. Mme GHIDHAOUI, Mounir | 127 | Mme SALAMANI, Baya | 113 |
| M. Mme GIROD, Pierre | 43 | M. SINGA, Romain Mme LANDU, Antonica | 40 |
| M. HARRICHE, Salem Mme MAOUCHE, Nadine | 167 | M. Mme SRIKANTHA-JEYARAJAH, Alagarajah | 89 |
| M. HUMBLLOT, Pascal | 31 | M. TANGUY, Serge | 38 |
| M. JACQUIN, Olivier Mme CRAQUELIN, Stéphanie | 2 | M. TOURNIER, André | 1 |
| M. Mme JUSTUM, Lucien | 51 | M. Mme TYCLE, Gérard | 122 |
| M. Mme KOJDER, Janusz | 5 | Mme VIOLA PEDRO, Ana | 90 |
| Mme LEBORGNE, Katia M. VARSOVIE, Jean-Yves | 44 | M. VOLPINI, Grégory Mme MORTIER, Nathalie | 54 |
| M. Mme LEJEUNE, Didier | 229 | M. Mme YILDIZ, Cihan | 83 |
| M. Mme LENFANT, Claude | 118 | | |

En préambule, Mme Christelle GOKPON à la présidence du Conseil Syndical et à la mission de Syndic se présente aux copropriétaires et précise qu'elle est d'accord pour continuer sa fonction de Syndic bénévole. Un tour de table des membres de bureau pour se présenter à l'assemblée est effectué.

Le Président déclare la séance ouverte à 10h et rappelle l'ordre du jour dont les points suivent :

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

Candidature de M. Gilles TCHERKASSKY

| Votes | Total | NOMS | | | |
|-------------|-------|------|--|--|--|
| Contre | 0 | | | | |
| Abstentions | 0 | | | | |

M. Gilles TCHERKASSKY 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.

| Votes | Total | NOMS | | | |
|-------------|-------|------|--|--|--|
| Contre | 0 | | | | |
| Abstentions | 0 | | | | |

La composition du bureau est adoptée à l'unanimité

3. Présentation par le Conseil Syndical Coopératif de la situation financière des comptes au 31/10/19 et des comptes de la copropriété pour l'exercice 2020 (Vote Article 24)

- Lecture du rapport de la vérificatrice des comptes (Mme Danneville Sandrine). Cette dernière les approuve (Voir son email en annexe).
- Approbation des comptes de la copropriété (Vote Article 24).

| Votes | Total | NOMS | | | |
|-------------|-------|-------------|-----------------|--|--|
| Contre | 1 | Mme Poutrel | | | |
| Abstentions | 2 | Mme Leroux | Mme Marchesseau | | |

Mme Poutrel nous indique que la somme de notre budget prévisionnel devrait être de 33 000 € au lieu de 32 500 €. Nous lui précisons que les comptes ont été dûment vérifiés par la vérificatrice des comptes. Une erreur est toujours possible.

Cependant, la somme de 500 € + 600 € + 9 700 € + 11 000 € + 2 500 € + 2 000 € + 6 200 € nous mène bien à un total de 32 500 €.

Les comptes de la copropriété sont approuvés à la majorité.

4. Affectation des excédents de l'exercice 2019 : 7 495,43 € sur le budget de fonctionnement 2020 (Vote Article 24)

| Votes | Total | NOMS | | | |
|-------------|-------|-------------|--|--|--|
| Contre | 1 | Mme Poutrel | | | |
| Abstentions | 0 | | | | |

L'affectation des excédents de l'exercice 2019 sur le budget de fonctionnement 2020 est approuvée à la majorité.

5. Entretien espaces verts : Elagage de plusieurs arbres de la copropriété incluant un Saule-pleureur dont les branches menacent de tomber (Voir devis de la société Ginkgo ci-joints - TVA à 10% pour le Saule Pleureur).

- Saule Pleureur → 830 € HT, soit 996 € TTC Vote Article 24
- Divers arbres → 2 645 € HT, soit 3 174 € TTC Vote Article 24

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

Les devis sont approuvés à l'unanimité

6. Achat de 8 bordures gravillonnées pour la protection de certains trottoirs de la résidence. Voir devis de la société TPMG joint de 1 680 € HT, soit 1 848 € TTC (TVA à 10%) Vote Article 24

| <i>Votes</i> | Total | NOMS | | | |
|--------------------|-------|----------|-------------|--|--|
| <i>Contre</i> | 2 | M. Coste | M. Erodotou | | |
| <i>Abstentions</i> | 0 | | | | |

Cet achat est approuvé à la majorité. Ces bordures seront installées essentiellement dans les angles de rues où les voitures se garent sur les trottoirs pour éviter d'entraver la circulation, pour la sécurité et pour l'entretien de nos trottoirs. Une communication quant à ces travaux sera faite aux copropriétaires le moment venu.

7. Contribution obligatoire au compte travaux (cf. fonds de Loi ALUR) - 5% des 32 500 € soit 1 625 € - Information - Ce point ne nécessite pas d'être voté.

8. Vote du budget de fonctionnement de la copropriété pour l'exercice 2020 de 34 125 €, à savoir (32 500 € + 1 625 €)

Soit $34\,125 \text{ €} / 232 = 147,091 \text{ €}$ (arrondi à 147.10 €) + ou - le solde de chaque copropriétaire (32,83 € pour la plupart), soit 114,27 € pour la plupart des copropriétaires (à l'exception de ceux qui ont un solde positif pour retard de paiement) - Vote Article 24

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

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

9. Vote de la date d'échéance de nos appels de charge au 30/04/2020 - Vote Article 24

Nous pouvons récupérer des chèques au terme de l'AG pour celles et ceux qui le souhaitent. Bien entendu, ces derniers ne seront encaissés qu'au terme de l'échéance, à savoir début mai.

Vous avez aussi la possibilité de paiement par virement bancaire. Plus rapide dans la gestion.

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

Date approuvée à l'unanimité.

10 (a) Prévion du budget de fonctionnement pour l'exercice 2021 -soit 32 500 € , ce budget est révisable Vote Article 24

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

Cette prévion de budget de fonctionnement pour l'exercice 2021 est approuvée à l'unanimité.

10 (b). Quitus de la gestion administrative et financière de la copropriété au Conseil Syndical & au Syndic - Vote Article 24

| <i>Votes</i> | Total | NOMS | | | |
|--------------------|-------|-------------|-----------------|--|--|
| <i>Contre</i> | 1 | Mme Poutrel | | | |
| <i>Abstentions</i> | 2 | Mme Leroux | Mme Marchesseau | | |

Le quitus est donné pour la gestion administrative et financière par la majorité des copropriétaires présents et représentés.

11. 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 privés, ...) Vote Article 25

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

Cette autorisation pour les forces de police est approuvée à l'unanimité.

12. Augmentation du coût additionnel pour les retards de paiement.

40 € TTC au lieu de 20 € TTC Vote Article 24

| <i>Votes</i> | Total | NOMS | | | |
|--------------------|-------|------------------|--|--|--|
| <i>Contre</i> | 1 | M. et Mme Legost | | | |
| <i>Abstentions</i> | 0 | | | | |

Cette augmentation est approuvée à la majorité.

13. Election pour 1 an de nouveaux membres au Conseil Syndical : Vote Article 24

- Madame Evelyne Yahmi
- Monsieur Gilles Tcherkassky
- Monsieur Damien Chantepie

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

Nouveaux membres approuvés à l'unanimité. Nous leur souhaitons la bienvenue.

14 . Rappel et communication :

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 au conseil syndical et agréé par l'Assemblée Générale. (Aviser le Conseil Syndical pour soumettre le projet à l'ordre du jour d'une prochaine AG). Les vérandas qui ont été illicitement construites dans les années passées devront être détruites lors d'une vente ou d'une succession et la propriété remise en l'état d'origine.

Toute **extension de maison** est rigoureusement interdite. Le cas échéant, une procédure judiciaire sera entamée pour leur déconstruction.

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

- Mme Galliot nous rappelle qu'elle s'était proposée pour faire le tour des copropriétaires. Nous l'informons qu'elle est la bienvenue au sein du conseil mais c'est aux membres dudit conseil syndical de se charger de notre communication auprès des copropriétaires. Nous l'encourageons à rejoindre le conseil syndical où elle sera la bienvenue. Nous acceptons bien entendu son aide pour la distribution.

- M. Ravindran nous fait savoir que la connexion à la fibre est un souci. Nous rappelons que l'installation de la fibre a été faite au sein de notre résidence de façon gratuite. Les travaux de ralliement entre le regard PTT et l'intérieur de la maison sont ensuite à la charge de chaque copropriétaire. Si des travaux doivent intervenir au niveau des trottoirs pour les raccordements, nous rappelons que notre voirie doit être remise en bon état.

Concernant les nombreux problèmes de déconnexion d'Internet pour bon nombre de personnes, Damien Chantepie, nouveau membre du conseil syndical propose l'élaboration d'une pétition envers SFR afin que les raccords soient refaits correctement. Les fils sont trop courts, lorsqu'un copropriétaire se raccorde, souvent un foyer est déconnecté.

- Nous informons que des travaux de réfection du revêtement de la rue Picasso ont été prévus au 2^e semestre 2020 par la Mairie. Des travaux sont aussi prévus dans la rue de Montguichet afin d'améliorer la sécurité et la traversée des habitants.
- Mme Balayer nous fait savoir qu'elle avait envoyé une lettre recommandée au Syndic mais cette dernière lui est revenue. Nous l'informons que nous n'avons reçu aucun avis pour récupérer ledit courrier. Il s'agit du problème de sa voisine qui stocke de façon excessive des encombrants dans son jardin. Elle nous met en demeure de résoudre cette situation. Le Syndic lui précise qu'elle ne fera aucune action judiciaire car inutile dans ce cas de figure, mais peut essayer d'organiser une médiation. Pour rappel, une solution proposée par l'ancien syndic (appel au conciliateur) n'a pas été exploitée.
- Un copropriétaire nous mentionne qu'il a dû faire appel à la police pour faire enlever une voiture dont le frein à main avait dû lâcher. Voiture retrouvée sur la voirie au bout de la rue Manet, empêchant la circulation. Mme Chabane intervient en précisant que dans un tel cas de figure, il ne faut pas hésiter à sonner chez les habitants pour savoir si ladite voiture leur appartient et éviter de contacter la police.
- Un couple de copropriétaires nous informe que leur voisin n'habite jamais sa résidence. Les herbes montent et dérangent, empiètent constamment sur leur jardin. Nous leur proposons d'envoyer un courrier recommandé audit copropriétaire afin qu'il résolve ce problème ou nous autorise à intervenir, à ses frais, si nécessaire.

Quelques rappels importants

- ◆ Communiquez vos numéros de téléphone et adresse mail (économie d'affranchissement et rapidité de liaison).
- ◆ Le site vous apporte de nombreuses informations, n'hésitez pas à le consulter www.lesterrassesdemontguichet.fr - Rappel code pour inscription sur le site 201505TerMont93
- ◆ N'hésitez pas à vous inscrire à « Voisins vigilants » (voir info sur le site).
- ◆ **Caméras de surveillance (R.G.P.D.)** : Un copropriétaire peut installer chez lui, dans sa partie privative, une caméra filmant « exclusivement » son domicile. Par rappel, il est illégal de filmer tout

ou partie d'une propriété voisine (respect de la vie privée), de même qu'il est illégal de filmer toute voie privée ou publique.

Toute installation illégale devra être corrigée ou supprimée.

- ◆ **Il est interdit de stationner devant les sorties de garage des copropriétaires.** Nous rappelons que les emplacements de parking sont à l'usage de l'ensemble des copropriétaires de notre résidence. (pas de place réservée à proximité de son domicile).
- ◆ Nous rappelons qu'il est **interdit de stationner sur les trottoirs.** Ces derniers sont fragiles. Cf. l'effondrement du trottoir au bout de la rue Picasso/Manet (6 m de profondeur)
Grâce à l'appui de la Mairie et au Territoire, les travaux de réfection ne nous ont pas été imputés - Photo plus bas.
- ◆ **Les haies :** Rappel du règlement de copropriété : *En aucun cas les arbres et les haies ne doivent déborder sur les parties communes.* A 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.
- ◆ **Les haies, les feuilles, la neige :** il est obligatoire d'entretenir le trottoir adjacent à notre maison.
- ◆ **Les encombrants :** Ils ne sont enlevés que le 1^{er} jeudi de chaque mois - Merci de les sortir la veille, soit le mercredi soir uniquement pour éviter les désordres dans notre résidence.
- ◆ **Les poubelles :** Les éboueurs et les encombrants ne ramassent, ni les déchets verts (en sacs papier selon le calendrier du territoire), ni le verre, ni les appareils ménagers, ni les pots de peinture, ni les batteries, (En déchetterie uniquement).
- ◆ **La vitesse des véhicules** est limitée à 30 km/h dans toute la résidence.
- ◆ **Le bruit :** Pour rappel, et à la demande de plusieurs copropriétaires, nous rappelons que les nuisances sonores (ex. travaux de bricolage et jardinage bruyants) ne sont autorisées que du lundi au vendredi de 8h30 à midi et de 14h30 à 19h, les samedis de 9h à midi et de 15h à 19h, et les dimanches et jours fériés de 10h à midi.
- ◆ Nous tenir informés de toute **mutation** (vente de votre maison, mise sous location, décès d'un des copropriétaires).
- ◆ Obligation d'installer des **détecteurs de fumée** dans les logements. N'oubliez pas le **ramonage** de votre cheminée 2 fois par an pour être couvert par les assurances.
- ◆ **Les chiens :** ils doivent être tenus en laisse, et leurs propriétaires doivent ramasser leurs excréments avec des sachets plastiques afin d'éviter que nos espaces verts ne soient trop souillés.
- ◆ Les personnes qui souhaitent apporter leur aide au Conseil Syndical dans la distribution des documents sont les bienvenus. **Nous recherchons aussi des personnes supplémentaires à notre conseil syndical.** N'hésitez pas à vous manifester auprès de nous.
- ◆ **Les cambriolages** sont de plus en plus fréquents dans notre résidence, soyez vigilants. Nous avons appris que deux jeunes de la copropriété ont été les auteurs de certains de ces cambriolages.

(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 **12h10**.

Exemplaire n° 1 établi le 29 février 2020

Le Président



M. TCHERKASSKY

La secrétaire



Mme GOKPON

Les Scrutateurs



Mme FRANCE - M. FRANCE