

N° Immeuble: 470136  
N° Mandat: 470136  
Convocation émise : 2021-09-21

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

1 CHEMIN DUPUIS BRUN  
95000 CERGY

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du vendredi 29 octobre 2021 à 10:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :  
HUIS CLOS

#### **RAPPEL DES TEXTES :**

##### **Rappel des différentes règles de majorité (loi du 10/07/1965) :**

*EE Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés*

*R Article 25 : majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1)*

*M Article 26 : double majorité soit la majorité absolue en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.*

*(1) Art 25-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité absolue de l'article 25 mais qui aura obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité simple -art. 24-*

##### **Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965**

*Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessous adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1<sup>er</sup> janvier, avril, juillet et octobre.*

##### **Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :**

*A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

*1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;*

*2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;*

*3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.*

##### **Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :**

*Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.*

## ORDRE DU JOUR

1.0 - Désignation du Président de séance -.....	3
2.0 - Désignation du Secrétaire de séance - (article 24) .....	3
3.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020 - (article 24)....	4
4.0 - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - (article 25).....	4
5.0 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique (Ne faisant pas l'objet d'un vote) .....	5
6.0 - Participation à distance aux assemblée générales - (article 24).....	5
7.0 - Dispense de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic - (article 25)....	5
8.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022 (article 24) .....	6
9.0 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - (article 24) .....	6
10.0 - Fonds de travaux loi ALUR - (article 25).....	7
11.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - (article 25).....	8
12.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - (article 25).....	8
13.0 - Autorisation permanente accordée à la police et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - (article 24).....	9

## PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 2021-09-21, les copropriétaires de l'immeuble sis 1 CHEMIN DUPUIS BRUN 95000 CERGY se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le vendredi 29 octobre 2021 à **10:00** - Lieu : HUIS CLOS -

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	73228
Total des présents et des représentés	26772
Total des tantièmes du syndicat	100000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 7 copropriétaire(s) sur 28 représentant 26772 / 100000, 21 copropriétaire(s) représentant 73228 / 100000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

BLOT ANNY (MME) (3554), BRULE CHRISTOPHE (MR) (3980), CORTES PHILIPPE (M/ME) (3248), DEGRY JACQUES (MR) (3367), DUSSUD CATHERINE (MME) (3832), GEERAERT BRIGITTE (MME) (5287), LES PAMPAS (SCI) (3504).

Copropriétaires absents et non représentés

2MJ - MME PICOT (SCI) (2168), BERKAT MALIKA (MME) (3258), BERTIN CHRISTELLE (MME) (2139), BICREL/TERRY PASCAL (M/ME) (5485), BIGNON CHANTAL (MME) (2178), DURAN NATHALIE ET VALERIE (MMES) (4070), ELIES ROZENN (MME) (3980), FREUND GUILLAUME (MR) (2187), GUILLEMOT LEONARD & CECILE (M/ME) (3238), JIN QUIFENG/VATSANA (M/ME) (3980), LE VEZU MICHELE (MME) (3436), LETUVE SACHINOLOU IRINI (MME) (2207), LI THIBAUT (MR) (3158), LOBEZ CELINE (MME) (4367), MOREIRA SILVA JOSE (MR) (4456), MOYOU-MOGO ROGER (MR) (3208), ROMMELAERE AMAURY (MR) (5475), SINNAS AMIT (MR) (3466), TESSE (STE) (4347), TIGERWIN (SCI) (4257), ZENG YAN (M&ME) (2168).

### **1.0 - Désignation du Président de séance -**

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.

Candidature de \_\_\_\_\_ :  
Compte tenu de la tenue à distance de la présente Assemblée en raison du contexte sanitaire, le syndic procède à la nomination du Président en la personne de madame Blot.

### **2.0 - Désignation du Secrétaire de séance - (article 24)**

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du secrétaire de séance.

Candidature de \_\_\_\_\_

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur ADDA-ALI (Sergic) en qualité de secrétaire de séance

### **3.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020 - (article 24)**

Le président soumet au vote la résolution suivante:

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents notifiés à chaque copropriétaire dans sa convocation approuve en leur forme, teneur, et imputations les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020, pour un montant de 51.299,19 euros et leurs annexes.

Récapitulatif (DEPENSES CHG GENERALES (BAT A) (A))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant 26772 / 26772

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

### **4.0 - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - (article 25)**

Le contrat de syndic joint à la convocation n'appelle pas de commentaires particuliers.

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic la société SERGIC pour la gestion d'un exercice comptable du syndicat de copropriété à compter du 30/10/2021 (le lendemain de l'AG au plus tot) pour se terminer au plus tard le 31/03/2022.

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 3.972,50 Euros HT, soit 4.767,00 Euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.

L'assemblée donne mandat au Président de séance pour régulariser le contrat.

Récapitulatif (DEPENSES CHG GENERALES (BAT A) (A))

Pour 6 copropriétaire(s) totalisant 22792 / 100000

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant 3980 / 100000

Se sont abstenus

BRULE CHRISTOPHE (MR) (3980).

**La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.**

**Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée.**

**Cette résolution ne pourra être re-votée que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale.**

## 5.0 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique (Ne faisant pas l'objet d'un vote)

Le syndic informe l'Assemblée Générale de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique (LRE). Les copropriétaires souhaitant y adhérer peuvent soit compléter le formulaire joint à la présente convocation et le remettre au syndic en main propre le jour de l'assemblée, soit lui envoyer en lettre recommandée.

Ils peuvent également faire le choix directement dans leur extranet client en allant renseigner leur préférence d'envoi sur leur profil personnel.

## 6.0 - Participation à distance aux assemblées générales - (article 24)

Le Président soumet la résolution suivante :

L'Assemblée Générale est informée que la loi ELAN du 23 novembre 2018 a créé l'article 17-1 A dans la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés. Cet article prévoit que les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification selon des modalités qui seront prévues par décret.

L'assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance de l'information donnée par le syndic et de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

autorise le syndic, après consultation du Conseil Syndical sur le choix de l'entreprise, à mettre en oeuvre lors de la prochaine assemblée générale la possibilité offerte aux copropriétaires de voter par visioconférence, audioconférence, ou par tout autre moyen de communication électronique.

Récapitulatif (DEPENSES CHG GENERALES (BAT A) (A))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant 26772 / 26772

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

## 7.0 - Dispense de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic - (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétés d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de l'obligation de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Récapitulatif (DEPENSES CHG GENERALES (BAT A) (A))

Pour 5 copropriétaire(s) totalisant 17981 / 100000

rendez-vous pendant les heures ouvrables, entre le 9ème et le 4ème jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale qui statue sur les comptes de l'exercice. Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Récapitulatif (DEPENSES CHG GENERALES (BAT A) (A))

Pour	6 copropriétaire(s) totalisant	21485 / 21485
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	5287 / 26772

Se sont abstenus

GEERAERT BRIGITTE (MME) (5287).

**La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.**

### 10.0 - Fonds de travaux loi ALUR - (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, prend connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 applicable au 1er janvier 2017 et de l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de constituer un fonds de travaux d'un montant minimum de 5% du budget. Elle décide, après en avoir délibéré, de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2021/2022 à 5 % (minimum 5 %) du montant du budget en cours.

Elle autorise le syndic à appeler cette cotisation trimestriellement, le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice, calculée sur la base du quart de cette cotisation.

Ce fonds sera appelé selon la clef de répartition : Charges communes générales

Les sommes versées au titre de ce fonds de travaux seront rattachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à remboursement par le Syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Les cotisations du fonds de travaux seront versées sur un compte séparé et rémunéré.

Récapitulatif (DEPENSES CHG GENERALES (BAT A) (A))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	26772 / 100000
------	--------------------------------	----------------

**La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.**

**Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée.**

**Cette résolution ne pourra être re-votée que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale.**



**13.0 - Autorisation permanente accordée à la police et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - (article 24)**

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale accorde une autorisation permanente à la police et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans l'immeuble, mais uniquement dans ses parties communes. Cette autorisation a un caractère permanent mais est révoquée dans les mêmes conditions de majorité.

Récapitulatif (DEPENSES CHG GENERALES (BAT A) (A))

Pour 7 copropriétaire(s) totalisant 26772 / 26772

**La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.**

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 14:16

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

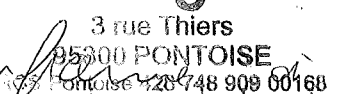
Président(e) de séance

Scrutateurs(jfics)

Secrétaire

*Certifié conforme*

*la minute*



*la minute*

---

**PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE  
DANS LES REGISTRES**

---

*Article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 - 2ème alinéa :*

*"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 desdites 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 en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa".*