

N° Mandat: 09484
Convocation émise : 19/03/2019

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

14 Rue Haguette
93200 ST DENIS

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du 17 avril 2019 à 19:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
EURO HOTEL (ex Sovereign)
100 Rue Gabriel Péri
93200 ST DENIS

RAPPEL DES TEXTES :

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

Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés

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

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^{er} 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 ;

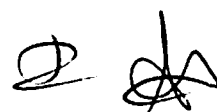
3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

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 - Désignation du président de séance (formalité substantielle) (article 24)..... 4
- 2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24)..... 4
- 3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). (article 24)..... 4
- 4 - Procédure à engager par le syndicat des copropriétaires concernant l'assignation de Mme GROSSE en date du 6 aout 2018. (article 25)..... 4
- 5 - Procédure à engager par le syndicat des copropriétaires pour l'assignation de M. LEMAIRE en date du 26 octobre 2018. (article 25.) 6

Handwritten signatures in black ink, consisting of two distinct scribbles.

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 19/03/2019, les copropriétaires de l'immeuble sis 14 Rue Haguette 93200 ST DENIS se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 17 avril 2019 à 19:00 - Lieu : EURO HOTEL (ex Sovereign) - 100 Rue Gabriel Péri 93200 ST DENIS

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	4718
Total des présents et des représentés	5282
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 21 copropriétaire(s) sur 44 représentant 5282 / 10000, 23 copropriétaire(s) représentant 4718 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

Ind AHBOUL-GRABIA (319), M. BREYER-QUIROZ Alexandre (311), M. DA SILVA (252), M. et/ou Mme MONTEIRO (213), M. et/ou Mme ROSEAU-GIRAUD (305), M. IRETON François (190), M. LEMAIRE Philippe (417), M. PESCHARD Julien (267), M. PETIT Florian (244), M. RODRIGUEZ Rodolfo (218), M. SAIDI (205), M. SANCHEZ Manuel (200), Mme ABON Sandrine (247), Mme AUDEMAR Taragai (238), Mme COLLEC Sylvie (221), Mme DELAVARENNE Audrey (158), Mme DUVERNEUIL Anne (225), Mme GROSSE PONOMAREV Katia (383), Mme IRETON Marie-José (192), Mme LARDEUX Thérèse (244), Mme MALEK Cyrine (233).

Copropriétaires absents et non représentés

M. BEN YAALA Samir (218), M. BONIBA Serge (150), M. CHERIFI Daniel (234), M. CURTET Eric (191), M. DAMBAX David (171), M. et/ou Mme AZARCON-CUNANAN (216), M. et/ou Mme MOLLAH-KHAN (176), M. EZZRYOULY M'Hammed (279), M. GHOUINI Nacim (296), M. HAOUY François (217), M. MALRIC Clément (183), M. VELASCO Jérôme (153), M. ZHENG Yulin (213), Mlle BOURHANE (153), Mme BELMANAA Khaled (173), Mme BZIKHA (302), Mme CUNANAN Joseph (257), Mme GERALDES Adrien (224), Mme LAMOUREOU Safa (143), Mme LEFORT DES YLOUSES Gaëlle (153), Mme TU (145), S.C.I. LES JARDINS DE CASANOVA (23), S.C.I. TILLOU Saint-Denis (448).

Copropriétaires entrés en cours de période

M. GHOUINI Nacim (296).

Sont entrés : M. GHOUINI Nacim (296) à 19:12.

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 5578 tantièmes, représentant 22/44 copropriétaires.



1 - Désignation du président de séance (formalité substantielle) (article 24)

Pose sa candidature en tant que Président de séance :

- Madame LARDEUX

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 22 copropriétaire(s) totalisant 5578 / 5578

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24)

Pose sa candidature pour compléter le bureau de séance :

- Madame DUVERNEUIL.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 22 copropriétaire(s) totalisant 5578 / 5578

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). (article 24)

Pose sa candidature pour tenir le poste de Secrétaire :
- Thierry MICHEL.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 22 copropriétaire(s) totalisant 5578 / 5578

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

4 - Procédure à engager par le syndicat des copropriétaires concernant l'assignation de Mme GROSSE en date du 6 aout 2018. (article 25)

Par assignation en date du 6 aout 2018, Madame GROSSE a assigné plusieurs parties dont le syndicat des copropriétaires pour un grand nombre de désordres.

Après avoir été parfaitement informé que, sans action en justice engagée pour les désordres parties communes mentionnés dans l'assignation du 6 aout 2018 de Mme GROSSE, le syndicat des copropriétaires perdra ses recours en garantie de parfait achèvement et en garantie biennale contre les parties responsables, l'assemblée générale, après en avoir débattu, entend agir uniquement pour les désordres suivants :

Déséquilibre de température lors de la période hivernale qui suivi la livraison le 17/08/2017.



Quand Mme GROSSE met le chauffage à 30°, il fait 17° dans la chambre parentale et 26 ° dans la chambre d'amis.

Problème de répartition entre les pièces ; un seul thermostat pour l'appartement ; problème de distribution.

Le rapport de la société AMOAS en date du 26/06/18 confirme que le chauffage au sol ne remplit pas sa fonction de répartition de la chaleur de manière homogène.

Le problème de chauffe des pièces (en particulier la chambre parentale et le coin bureau) rencontré par la requérante et sa famille vient de différents manquements et de la non-conformité à la norme de la réalisation de la pose du réseau des fluides, visible sur les photos prises en cours de chantier.

Selon le rapport de la société AMOAS, la manière dont la pose a été faite a pour effet de déséquilibrer l'homogénéité de la diffusion de la chaleur entre le réseau niveau 0 et le réseau niveau +1. Cela a pour conséquence de créer différentes zones de froid dans chacune des pièces. Aussi, le système ne peut-il pas apporter un chauffage homogène, et il faudrait, pour rétablir l'homogénéité , refaire toute l'installation.

Une des solutions serait d'apporter un rééquilibrage des fluides par rapport aux différents niveaux, grâce à l'ajout d'électrovannes fixées sur chaque tête de robinet, commandées en WIFI par des thermostats d'ambiance dans chaque pièce et gérées par une centrale.

La présente action vaut également pour le défaut ou l'insuffisance d'isolation thermique et par conséquent sur la conformité à la réglementation RT 2012 ainsi que pour le manque d'aspiration de la VMC/VMC bruyante à l'étage.

Ainsi, l'assemblée générale, après en avoir délibéré, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967 habilite le syndic à agir notamment contre :

La S.C.I. LES JARDINS DE CASANOVA

La société AVIVA

La société ARKAD PLUS ARCHITECTURE

La société S.A.S.AGRONERGY

La société S.A.S.AULNAY CONSTRUCTIONS ZAMPARO

La société ELITE INSURANCE COMPANY (assureur AGRONERGY)

La société AXA France (assureur ZAMPARO)

Ou tout autre intervenant à l'opération de construction.

La présente procédure sera répartie en charges communes générales.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 17 copropriétaire(s) totalisant 4367 / 10000

Copropriétaires ayant voté contre

ABON Sandrine (Mme) (247), AUDEMAR Taragai (Mme) (238), COLLEC Sylvie (Mme) (221), ROSEAU-GIRAUD (M. et/ou Mme) (305), SANCHEZ Manuel (M.) (200).

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

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 17 copropriétaire(s) totalisant 4367 / 5578

Copropriétaires ayant voté contre

ABON Sandrine (Mme) (247), AUDEMAR Taragai (Mme) (238), COLLEC Sylvie (Mme) (221), ROSEAU-GIRAUD (M. et/ou Mme) (305), SANCHEZ Manuel (M.) (200).

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

5 - Procédure à engager par le syndicat des copropriétaires pour l'assignation de M. LEMAIRE en date du 26 octobre 2018. (article 25.)

Par assignation en date du 26 octobre 2018, Monsieur LEMAIRE a assigné plusieurs parties dont le syndicat des copropriétaires pour un grand nombre de désordres.

Après avoir été parfaitement informé que, sans action en justice engagée pour les désordres parties communes mentionnés dans l'assignation du 26 octobre 2018 de Monsieur LEMAIRE, le syndicat des copropriétaires perdra ses recours en garantie de parfait achèvement et en garantie biennale contre les parties responsables, l'assemblée générale, après en avoir débattu, entend agir uniquement pour les désordres suivants :

Déséquilibre de température lors de la période hivernale qui suivi la livraison le 24/11/2017.

Le rapport de la société AMOAS confirme que le chauffage au sol ne remplit pas sa fonction de répartition de la chaleur de manière homogène.

Un déséquilibre de température a été constaté.

Monsieur LEMAIRE a relevé la température moyenne la plus basse à 11° et qu'il a été contraint de se laver à 13°.

Le rapport de la société AMOAS constate que le problème de chauffe des pièces (en particulier entre le salon et les chambres) rencontré par M. LEMAIRE vient de différents manquements et de la non-conformité à la norme lors de la réalisation de la pose du réseau des fluides.

La norme NF-p52-307-1 ni la RT 2012 ne sont respectées.

Selon le rapport de la société AMOAS, la manière dont la pose a été faite a pour effet de déséquilibrer l'homogénéité de la diffusion de la chaleur entre le réseau niveau 0 et le réseau niveau +1. Cela a pour conséquence de créer différentes zones de froid dans chacune des pièces. Aussi, le système ne peut-il pas apporter un chauffage homogène, et il faudrait, pour rétablir l'homogénéité, refaire toute l'installation.

Une des solutions serait d'apporter un rééquilibrage des fluides par rapport aux différents niveaux, grâce à l'ajout d'électrovannes fixées sur chaque tête de robinet, commandées en WIFI par des thermostats d'ambiance dans chaque pièce et gérées par une centrale.

La présente action vaut également pour le défaut ou l'insuffisance d'isolation thermique et par conséquent sur la conformité à la réglementation RT 2012 ainsi que pour le manque d'aspiration de la VMC/VMC bruyante.

Ainsi, l'assemblée générale, après en avoir délibéré, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967 habilite le syndic à agir notamment contre :

La S.C.I. LES JARDINS DE CASANOVA

La société AVIVA

La société ARKAD PLUS ARCHITECTURE

La société S.A.S.AGRONERGY

La société S.A.S.AULNAY CONSTRUCTIONS ZAMPARO

La société ELITE INSURANCE COMPANY (assureur AGRONERGY)

La société AXA France (assureur ZAMPARO)

Ou tout autre intervenant à l'opération de construction.

La présente procédure sera répartie en charges communes générales.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 17 copropriétaire(s) totalisant 4367 / 10000

Copropriétaires ayant voté contre

ABON Sandrine (Mme) (247), AUDEMAR Taragai (Mme) (238), COLLEC Sylvie (Mme) (221), ROSEAU-GIRAUD (M. et/ou Mme) (305), SANCHEZ Manuel (M.) (200).

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

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 17 copropriétaire(s) totalisant 4367 / 5578

Copropriétaires ayant voté contre

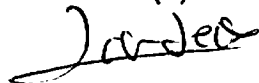
ABON Sandrine (Mme) (247), AUDEMAR Taragai (Mme) (238), COLLEC Sylvie (Mme) (221), ROSEAU-GIRAUD (M. et/ou Mme) (305), SANCHEZ Manuel (M.) (200).

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

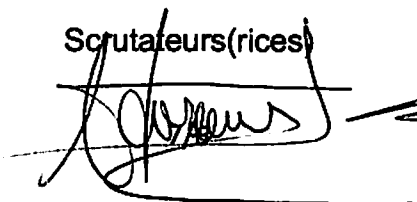
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19:57

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

Président(e) de séance



Scrutateurs(rices)



Secrétaire



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".