

N° Mandat: 09217
Convocation émise : 09/09/2019

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

0 Quai du Port
93200 ST DENIS

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du 11 octobre 2019 à 19:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
9216 SALLE 6b
6 Quai de Seine
93200 SAINT-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)..... 3
- 2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24)..... 4
- 3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). (article 24)..... 4
- 4 - Mandat à donner au syndic en vue d'engager une action de mise en jeu des garanties légales biennales en vue de supprimer les désordres listés ci-dessous. (article 24) 4

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 09/09/2019, les copropriétaires de l'immeuble sis 0 Quai du Port 93200 ST DENIS se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 11 octobre 2019 à 19:00 - Lieu : 9216 SALLE 6b - 6 Quai de Seine 93200 SAINT-DENIS

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	7246
Total des présents et des représentés	2754
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 19 copropriétaire(s) sur 53 représentant 2754 / 10000, 34 copropriétaire(s) représentant 7246 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

M. AIT ADI Nordine (96), M. AUFFRET Aurélien (198), M. BENAGES Jeremy (99), M. BIREE Benjamin (152), M. CHAMPOUDRY Julien (101), M. CHATIN Nicolas (194), M. GOYET Emmanuel (180), M. HERMAN Christophe (150), M. MAESTRI Cyril (156), M. RIVALLE Vincent (153), M. SADRIJI Besnik (192), M. SAKER Athmane (127), M. TEBANI Malik (99), M. WRONA Xavier (191), Mme ALEPEE (156), Mme COSCINO Carole (153), Mme DE SOUZA Guylaine (101), Mme KERRAD Sarra (94), Mme LUONG-SI Elisa (162).

Copropriétaires absents et non représentés

HEKA ASSET MANAGEMENT (287), M. AHOUANDJINO Florent (98), M. ANGELETTI Aldo (279), M. BOUDJOU Tarik (159), M. BOUDJOU Yannis (152), M. DE SOUSA David (159), M. DELETOILLE (149), M. DUPONT MICK (146), M. GUERRAB Ramdane (178), M. GUIMET Vincent (187), M. GULFRAZ Sohail (150), M. HAMZAOUI Khalid (183), M. HAVIO Steven (180), M. HENG Sébastien (130), M. JAZIRI Mohammed (310), M. JAZIRI Walid (159), M. LACOMBE Etienne (103), M. LANDA Anthony (96), M. LE (162), M. LINDOR Richard (125), M. MAGRIN Fabien (300), M. MAYEN Christopher (180), M. MESTAOUI Faycal (183), M. NAGAMOUTTOU Manon-Raju (101), M. RAMOS DA COSTA Mario (103), M. RASLAOUI Tarik (175), M. ROUSSEL (184), M. TALBI Hakim (98), M. TOUHOUCHE Hamid (187), Mme DURAND Sandrine (116), Mme FRADINHO ARRAIS Sara (164), S.A.S. PIEDS D'IMMEUBLES COMMERCIAUX (742), S.C.I. TIU INVEST (185), SCCV EMERAUDE (1136).

Copropriétaires entrés en cours de période

M. GUIMET Vincent (187), M. RASLAOUI Tarik (175).

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

Pose sa candidature en tant que Président de séance :

- Monsieur AUFFRET.

2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24)

Pose sa candidature pour compléter le bureau de séance :

- Madame GELEE.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant 2754 / 2754

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 19 copropriétaire(s) totalisant 2754 / 2754

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

Sont entrés : M. GUIMET Vincent (187) à 19:23, M. RASLAOUI Tarik (175) à 19:26.

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 10000 tantièmes, représentant 21/53 copropriétaires.

4 - Mandat à donner au syndic en vue d'engager une action de mise en jeu des garanties légales biennales en vue de supprimer les désordres listés ci-dessous. (article 24)

La Copropriété déplore depuis la réception des parties communes la survenance de dysfonctionnements persistants et récurrents affectant le système de chauffage de l'immeuble dans différents appartements, se traduisant notamment par des défauts de pression ou par des absences d'amenée d'eau chaude et/ou froide au point de tirage de certains appartements, ainsi que par une absence de chauffage dans plusieurs appartements.

Nonobstant les multiples déclarations de sinistre auprès de l'assureur Dommage-ouvrage et de demandes d'intervention de l'entreprise titulaire du lot « chauffage » lors de la construction, en l'espèce la société BALAS, il n'a pas été remédié à ces dysfonctionnements.

Après avoir été parfaitement informé que, sans action en justice engagée pour les désordres parties communes, 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, décide l'engagement d'une procédure judiciaire, aux fins de voir, in fine remédier aux désordres suivants, qui se traduisent par :

1/ L'inexistence ou l'insuffisance de chauffage dans les appartements, notamment ceux en duplex.

2/ L'existence de temps d'attente très important au robinet (au niveau bas et au niveau haut) avant l'arrivée de l'eau chaude et de l'eau froide, dans les appartements en duplex, notamment le B81.

3/ Une inertie importante au point de distribution (robinet) d'ECS et d'EF, et des insuffisances caractérisées de pression d'eau froide et/ou d'eau chaude dans un grand nombre d'appartements.

4/ La survenance de sifflements en provenance du réseau d'eau froide ou d'eau chaude, suffisamment forts mais discontinus, dans un grand nombre d'appartements qui rendent difficile le constat et le traitement du désordre.

5/ La présence d'odeurs nauséabondes constatées par les propriétaires dont les appartements disposent de terrasses.

Ainsi, l'assemblée générale, après en avoir délibéré, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967 habilite le syndic à entrer en voie de procédure, notamment à l'encontre de :

La SCI S.C.C.V. EMERAUDE et sa compagnie d'assurance.

La société MMA

La société SOCOTEC et sa compagnie d'assurance

La société BALAS et sa compagnie d'assurance

Et à l'encontre de tout autre intervenant à l'opération de construction susceptible de voir sa responsabilité impliquée dans les dysfonctionnements susvisés que les opérations d'expertise judiciaire à venir pourrait révéler.

Les frais de la présente procédure seront répartis en charges communes générales.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 21 copropriétaire(s) totalisant 3116 / 3116

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

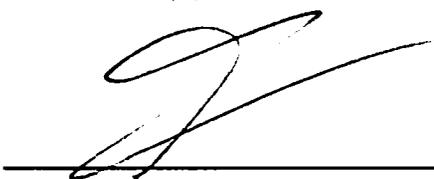
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20:31

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".