

N° Mandat: 09409
Convocation émise : 07/11/2019

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

Résidence 'LE SAULE FLEURI'.
93450 L'ILE SAINT DENIS

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du 20 novembre 2019 à 19:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
9409 - Local commun résidentiel
29 Rue Arnold Géaux
93450 L ILE 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.

De Copropriétés

N° Mandat: 08408
Convocation émise: 07/11/2010

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE:

Résidence LE SAULÉ FLEURI
93400 LIEU SAINT DENIS

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

DU 30 novembre 2010 à 19h00

LIEU DE L'ASSEMBLEE:
9400 - Local commun résidentiel
38 Rue Amédée Gervais
93400 LIEU SAINT DENIS

ORDRE DU JOUR:

1. Prise en compte des comptes de l'exercice 2009-2010

Article 24 : L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2009-2010.
Article 25 : L'Assemblée Générale approuve le budget de l'exercice 2010-2011.
Article 26 : L'Assemblée Générale approuve le règlement de l'exercice 2009-2010.
Article 27 : L'Assemblée Générale approuve le règlement de l'exercice 2010-2011.
Article 28 : L'Assemblée Générale approuve le règlement de l'exercice 2011-2012.

2. Prise en compte des comptes de l'exercice 2010-2011

Article 29 : L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2010-2011.
Article 30 : L'Assemblée Générale approuve le budget de l'exercice 2011-2012.
Article 31 : L'Assemblée Générale approuve le règlement de l'exercice 2010-2011.
Article 32 : L'Assemblée Générale approuve le règlement de l'exercice 2011-2012.

3. Prise en compte des comptes de l'exercice 2011-2012

Article 33 : L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2011-2012.
Article 34 : L'Assemblée Générale approuve le budget de l'exercice 2012-2013.
Article 35 : L'Assemblée Générale approuve le règlement de l'exercice 2011-2012.
Article 36 : L'Assemblée Générale approuve le règlement de l'exercice 2012-2013.

4. Prise en compte des comptes de l'exercice 2012-2013

Article 37 : L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2012-2013.
Article 38 : L'Assemblée Générale approuve le budget de l'exercice 2013-2014.
Article 39 : L'Assemblée Générale approuve le règlement de l'exercice 2012-2013.
Article 40 : L'Assemblée Générale approuve le règlement de l'exercice 2013-2014.

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 - Examen du devis pour la réfection complète de l'étanchéité de la toiture du n°29 suite au compte rendu d'intervention du 29 août 2019 de l'entreprise ENERPUR. (article 24).....	5
4.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24).....	5
4.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24).....	6
4.3 - Souscription d'une assurance dommages-ouvrage (si nécessaire) (article 24)	7
4.4 - Echancier des appels de fonds (article 24)	7

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 07/11/2019, les copropriétaires de l'immeuble sis Résidence 'LE SAULE FLEURI'. 93450 L'ILE SAINT DENIS se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 20 novembre 2019 à **19:00** - Lieu : 9409 - Local commun résidentiel - 29 Rue Arnold Géraux 93450 L ILE ST DENIS

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	56913
Total des présents et des représentés	43087
Total des tantièmes du syndicat	100000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 35 copropriétaire(s) sur 81 représentant 43087 / 100000, 46 copropriétaire(s) représentant 56913 / 100000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

M. AUBERGER Yves (1040), M. BEHURET Thomas (1060), M. BERGEUN PATRICK (1260), M. CHANFI Amada (1341), M. CHOTARD (1929), M. DJOUADRIA Hamed (1135), M. DURAND Daniel (1279), M. INCENZO Mario (135), M. KRIEG Claude (1100), M. LAVERGNE Lionel (1417), M. LEBOEUF Aurélien (1465), M. LEON SALINAS Alejandro (1417), M. MLAOUHI Youssef (1361), M. MONVILLE JEAN-CLAUDE (1219), M. MOUIX Rodolphe (1451), M. ou Mme BERAUDY Eric (1134), M. ou Mme LELARGE Jacky (1440), M. ou Mme MANGIN OU GUEYLARD (1129), M. ou Mme MENDES DA COSTA (1284), M. ou Mme VULBEAU (1446), M. PATRICE Philippe (1323), M. STEINHAUSER Renaud (1078), M. URBINO Nicolas (1197), Mlle BRETON MICHELLE (89), Mlle JOLIBOIS Martine (1434), Mlle PAMART (1347), Mlle ROPARS Stéphanie (1322), Mme CHEVALIER Françoise (1359), Mme DIAZ (1404), Mme DIDELOT Nadia (1385), Mme GANET ELISABETH (1041), Mme PANTALOUF Maguy (1423), Mme SAINT-LARY Françoise (1130), Mme VAN HOECKE MARIE PIERRE (1129), S.C.I. EL MORYED (1384).

Copropriétaires absents et non représentés

Ind RAFENAUD et GONZALEZ (1373), M. AIT BENALI Mohand (1179), M. BELLO NAZAIRE (1033), M. BEZTOUT Faouzi (1176), M. BOUALI Abdelkrim (1327), M. BOUDERDARA Kamel (1417), M. BOULAICH Ahmed (1078), M. BROMS (1219), M. BRUN Frédéric (1265), M. CEFALLO Marcel (1416), M. CHADEVILLE Thierry (1099), M. DERBOULE Lucas (1108), M. DESHOULIERES Guillaume (1321), M. DOUBLIEZ Jean Christophe (1197), M. DRAI Mikael (1898), M. DUBOIS Jean-Pierre (1378), M. EL BAKKALI Mohammed (135), M. et Mme DEBOIS (1270), M. et Mme MAUJEAN (1069), M. LEGGHE ET BEAUDIER Jean-Paul (1462), M. LUCAS Hugo (1150), M. MC MAHON Patrick (1346), M. MICHEL Jil (1169), M. MICHEL Pierre (1170), M. MICHEL Yann (1130), M. MORVAN Bruno (1488), M. ou Mme CSUKA (1323), M. ou Mme FRAYSSE Blandine Et Alain (1503), M. ou Mme MERABET (1247), M. ou Mme MERZOUG (1099), M. ou Mme Sakihama MASAKAZU (1129), M. SERRANO Jean Marie (1112), M. SIMEON JACQUES (1150), M. SIMON François (1177), M. SORRO Yannick (1496), M. TEYSSIER Stéphane (1105), M. THIBON Cyril (1379), M. TRICOT Tony (1169), M. VOSSOUGH KOI ALEXANDRE (1210), Mlle SUPLY Sylvie (1495), Mme KERREST BELO Sandra (1557), Mme KHELLAF Dounia (1370), Mme LELIEVRE Floriane (1145), Mme POCARD MARIE BERTHE (1082), Mme PROSPA Patricia (1150), Sté IMMOBILIERE 3 F (1142).

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 07/11/2013, les copropriétaires de l'immeuble sis Résidence LE SAUL E FLEURY 33450 L'ILE SAINT DENIS se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 29 novembre 2013 à 10h00 - Lieu : 3409 - Local commun résidentiel - 28 Rue André Gervais 33450 L'ILE ST DENIS

Accueil

évacuation
Total des tantièmes des absents et des non représentés 50013
Total des présents et des représentés 43087
Total des tantièmes du syndicat 100000

La feuille de présence constatée que sont présents et représentés 33 copropriétaires (3) sur 81 représentant 43087 / 100000, 52 copropriétaires (5) représentant 56913 / 100000 sont présents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés
M. AUBERGE Yves (1040), M. ECHUSET Thomas (1050), M. BERGHEIN PATRICK (1320), M. CHANTI Amade (1341), M. CHOTARD (1350), M. DICHADIA Hamad (1332), M. DURAND Daniel (1370), M. HENRY Claude (133), M. KRIEG Claude (1100), M. LAVARNE Lionel (1417), M. LEBEAU Albert (1450), M. LEON SALINAS Alberto (1417), M. MILAULT Yves (1331), M. MONVILLE JEAN-CLAUDE (1319), M. NGUYEN Rodolphe (1331), M. ou Mme BERAUDY Eric (1134), M. ou Mme LERAGE Jacky (1443), M. ou Mme MANGIN OU GUYARD (1139), M. ou Mme MENDES DA COSTA (1384), M. ou Mme QUELIER (1446), M. PATRICE Philippe (1333), M. STEINHAUSER Renaud (1073), M. UNGER Nicolas (1197), Mlle BRITIN MICHELLE (85), Mlle LOUIS MARINE (1314), Mlle HAMART (1347), Mlle ROBERT Stéphanie (1332), Mlle CHEVALIER Françoise (1329), Mlle DIAZ (1404), Mlle DIDOT Nadia (1332), Mlle GANET ELISABETH (1011), Mlle PANTALOUX Maguy (1432), Mlle SAIR-LARY Françoise (1130), Mlle VAN HOOKE MARIE PIERRE (1139), M. EL MORVED (1384).

Copropriétaires absents et non représentés
M. RABEAUD et BONALEX (1370), M. AIT BENALI Mohamed (1172), M. BILLO NAZARE (1033), M. BERTOUT Fred (1110), M. BOUALI Abdelkrim (1337), M. BOUDERBABA Kamel (1417), M. BOULACH Ahmed (1073), M. BROMS (1319), M. BRUN PIERRE (1362), M. CERATTO Marcel (1414), M. CHADEVILLE Thierry (1039), M. DERBOURE Louis (1108), M. DESCHOUERES Guillaume (1331), M. DOUBLET Jean Christophe (1137), M. DRAI Miral (1398), M. DUBOIS Jean-Pierre (1378), M. EL PAKKI Mohammed (132), M. et Mme DEBOIS (1370), M. et Mme MAUVEAN (1003), M. LECOCHE ET BRAUDIER Jean-Paul (1462), M. LUCAS Hugo (1150), M. MC MANON Patrick (1340), M. MICHEL III (1169), M. MICHEL Pierre (1170), M. MICHEL Yann (1130), M. MOUVAN Bruno (1488), M. ou Mme CSUKA (1123), M. ou Mme HAYESSE Blanche Et Alain (1303), M. ou Mme MERABET (1347), M. ou Mme MERBOUG (1003), M. ou Mme SAKHAMA MASAKAZU (1123), M. SERRANO Jean Marie (1113), M. SIMON JACQUES (1150), M. SIMON François (1177), M. SORRO Yvanick (1496), M. THYSSIER Stéphane (1102), M. THIRON Cyril (1379), M. THROT Tony (1169), M. VOSSOUH KOI ALEXANDRE (1310), Mlle SUPY Sylvie (1392), Mlle KERRIST BELQ Sandra (1337), Mlle KELLER Doree (1370), Mlle LELIÈRE Françoise (1142), Mlle BOCARD MARIE BEATRICE (1032), Mlle PROSPA Patricia (1110), Mlle IMMOBILIERE 3 E (1142).

Copropriétaires entrés en cours de période
M. LEGGHE ET BEAUDIER Jean-Paul (1462).

Copropriétaires sortis en cours de période
M. LEOEUF Aurélien (1465), Mme GANET ELISABETH (1041).

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

Pose sa candidature en tant que Président de séance :

- Madame DIDELOT.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 35 copropriétaire(s) totalisant 43087 / 43087

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 JOLIBOIS.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 35 copropriétaire(s) totalisant 43087 / 43087

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 35 copropriétaire(s) totalisant 43087 / 43087

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

Sont sortis : Mme GANET ELISABETH (1041) à 19:28.

Sont entrés : M. LEGGHE ET BEAUDIER Jean-Paul (1462) à 19:28.

7 ND 15

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 43508 tantièmes, représentant 34/81 copropriétaires.

4 - Examen du devis pour la réfection complète de l'étanchéité de la toiture du n°29 suite au compte rendu d'intervention du 29 août 2019 de l'entreprise ENERPUR. (article 24)

L'assemblée générale prend connaissance des devis reçus et joints à la convocation :

- ENERPUR 17.298,06 euros

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 29 copropriétaire(s) totalisant 36216 / 40592

Copropriétaires ayant voté contre

EL MORYED (S.C.I.) (1384), INCENZO Mario (M.) (135), JOLIBOIS Martine (Mlle) (1434), PANTALOUF Maguy (Mme) (1423).

Se sont abstenus

LEBOEUF Aurélien (M.) (1465), MOUJX Rodolphe (M.) (1451).

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

Sont sortis : M. LEBOEUF Aurélien (1465).

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 42043 tantièmes, représentant 34/81 copropriétaires.

4.1 - Décision de réaliser ces travaux. (article 24)

L'assemblée générale après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrat notifiées ;
- Pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

Et après en avoir délibéré ;

- décide d'effectuer – ~~de ne pas effectuer~~ les travaux.

Retient : - la proposition présentée :

- par l'entreprise ENERPUR pour un montant de 17.298,06 € TTC (valeur 11/2019) ou toute autre qui pourrait se révéler moins disante de plus de 10% par rapport au devis présenté et retenu dans un délai de 2 mois de la présente assemblée générale.

* précise :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :
- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense (charges communes générales ou autres).

Démarrage des travaux prévu dès que la situation de trésorerie le permettra.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 29 copropriétaire(s) totalisant 36216 / 40592

Copropriétaires ayant voté contre

EL MORYED (S.C.I.) (1384), INCENZO Mario (M.) (135), JOLIBOIS Martine (Mlle) (1434), PANTALOUF Maguy (Mme) (1423).

Se sont abstenus

LEBOEUF Aurélien (M.) (1465), MOUIX Rodolphe (M.) (1451).

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

Sont sortis : M. LEBOEUF Aurélien (1465).

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 42043 tantièmes, représentant 34/81 copropriétaires.

4.2 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24)

Conformément à l'art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé, décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution ci-dessus, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 3% HT du montant total de l'opération ou à 360,00 € H.T. (forfait minimum).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 29 copropriétaire(s) totalisant 36216 / 40592

Copropriétaires ayant voté contre

EL MORYED (S.C.I.) (1384), INCENZO Mario (M.) (135), JOLIBOIS Martine (Mlle) (1434), PANTALOUF Maguy (Mme) (1423).

Se sont abstenus

LEBOEUF Aurélien (M.) (1465), MOUIX Rodolphe (M.) (1451).

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

- que le coût des travaux, ainsi que les frais honoraires et assurances y afférents
seront répartis selon :
- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense (charges communes
généralistes ou autres).
Dénatrage des travaux prévu dès que la situation de trésorerie le permettra.

2. Approuvé par le conseil d'administration (A)

Pour 25 copropriétaires totalisant 35216 / 40222

Commissaires :
EL MORYED (S.C.I.) (1384), INCENZO Mario (M.) (135), JOUBOIS Marine (Mlle) (1434),
BANTALOU Maguy (Mme) (1433).

Pour tout autre :
LEBOUR Aurélien (M.) (1462), MOUÏX Rodolphe (M.) (1421).

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

Donc soussigné : M. LEBOUR Aurélien (1462).

A partir de maintenant, les votes seront liés sur une base de 45045 tantièmes, représentant
34/87 copropriétaires.

Le présent document est soumis à la validation du conseil d'administration (A)

Conformément à l'art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant
pu connaître du contenu des honoraires du Syndic pour l'année administrative
comptable se terminant au 31 décembre, et de plus, que les honoraires du
Syndic au titre des travaux réalisés par la présente Assemblée Générale à la résolution
ci-dessus, répartis et payés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 3% HT du
montant total de l'opération ou à 300,00 € H.T. (forfait minimum).

Approuvé par le conseil d'administration (A)

Pour 25 copropriétaires totalisant 35216 / 40222

Commissaires :
EL MORYED (S.C.I.) (1384), INCENZO Mario (M.) (135), JOUBOIS Marine (Mlle) (1434),
BANTALOU Maguy (Mme) (1433).

Pour tout autre :
LEBOUR Aurélien (M.) (1462), MOUÏX Rodolphe (M.) (1421).

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

Sont sortis : M. LEBOEUF Aurélien (1465).

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 42043 tantièmes, représentant 34/81 copropriétaires.

4.3 - Souscription d'une assurance dommages-ouvrage (si nécessaire) (article 24)

L'assemblée générale prend acte que les travaux votés nécessitent – ne nécessitent pas la souscription d'une assurance « dommages-ouvrage ».

Elle décide de la souscription de cette garantie et provisionne une somme de 2.500,00 euros T.T.C. à parfaire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 29 copropriétaire(s) totalisant 36216 / 40592

Copropriétaires ayant voté contre

EL MORYED (S.C.I.) (1384), INCENZO Mario (M.) (135), JOLIBOIS Martine (Mlle) (1434), PANTALOUF Maguy (Mme) (1423).

Se sont abstenus

LEBOEUF Aurélien (M.) (1465), MOUIX Rodolphe (M.) (1451).

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

Sont sortis : M. LEBOEUF Aurélien (1465).

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 42043 tantièmes, représentant 34/81 copropriétaires.

4.4 - Echéancier des appels de fonds (article 24)

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Echéancier des appels de fonds : exigible en une seule fois et immédiatement pour la totalité après mobilisation de 8.000,00 € par prélèvement sur le fonds de réserve.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20:16

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

Président(e) de séance



Scrutateurs(rices)


7/8

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".