

**PROCES- VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
DU SYNDICAT SECONDAIRE DE LA RESIDENCE GABRIEL
DU 14/10/2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le 14 octobre 2025, à 19 heures 30,

Le Syndicat Secondaire de la RESIDENCE GABRIEL s'est réuni en Assemblée, dans les locaux du CSP, Centre Commercial Party 2, entre la Porte Concorde et la Pizzeria – 78150 LE CHESNAY-ROCQUENCOURT, sur convocation du Syndic, la Société des Centres Commerciaux, suivant :

- POUR LES COPROPRIETAIRES RESIDENTS

- 1°) Convocation remise par l'intendant contre émargement, entre le 29 août et le 8 septembre 2025.
- 2°) Convocation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée le 9 septembre 2025 pour ceux qui n'avaient pas retiré leur convocation auprès de l'intendant.

- POUR LES COPROPRIETAIRES NON RESIDENTS

Lettre recommandée avec demande d'avis de réception, envoyée le 29 août 2025.

- POUR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES (ou actionnaires)

Lettre recommandée avec demande d'avis de réception, envoyée entre le jour de la signification de l'acte et celui de l'assemblée.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été émargée par les personnes présentes, agissant soit en qualité de copropriétaire, soit en qualité de mandataire.

Mme CHIPOT représentant la SOCIETE DES CENTRES COMMERCIAUX, Syndic, ouvre la séance et propose de procéder à l'élection du Président, du Scrutateur et du Secrétaire de l'assemblée.

Résolution n°1 (Art 24) : Election du Président

Monsieur RICHET est élu Président de séance.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
56.752	0	1.535
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

ABSTENTION : Mr et Mme AYALE (30), Mme COUESLANT (688), Mme PIRES MARIA (192), Mr ou Mme UNAL EREN (625)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

Résolution n°2 (Art.24) Election du Scrutateur

Monsieur BERNIER est élu Scrutateur.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
57.440	0	847
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

ABSTENTION : Mr et Mme AYALE (30), Mme PIRES MARIA (192), Mr ou Mme UNAL EREN (625)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

Résolution n°3 (Art.24) Nomination du Secrétaire

Madame CHIPOT représentant la Société des Centres Commerciaux est élue au poste de Secrétaire de séance.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
56.752	0	1.535
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

ABSTENTION : Mr et Mme AYALE (30), Mme COUESLANT (688), Mme PIRES MARIA (192), Mr ou Mme UNAL EREN (625)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

Après avoir procédé à un vote nominatif, l'Assemblée Générale approuve la constitution du bureau comme indiquée ci-dessus.

Le Président de séance rappelle que la présente Assemblée a été convoquée à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Résolution n°1 : Election du Président
- Résolution n°2 : Election du Scrutateur
- Résolution n°3 : Nomination du Secrétaire
- Résolution n°4 : Approbation des comptes de l'exercice 2024
- Résolution n°5 : Quitus au syndic
- Résolution n°6 : Budget prévisionnel de gestion de l'exercice 2026
- Résolution n°7 : Fonds de Travaux Obligatoire
- Résolution n°8 : Décision de limiter le mandat et la mission du Syndic
- Résolution n°9 : Décision de déroger au contrat type de Syndic
- Résolution n°10 : Désignation de la SCC en qualité de Syndic et approbation du contrat de mandat
- Résolution n°11 : Compte de transit
- Résolution n°12 : Réalisation d'une infrastructure collective relevant du réseau public de distribution d'électricité
- Résolution n°13 : Délégation de pouvoir au Conseil Syndical pour validation de la convention cadre de raccordement avec préfinancement
- Résolution n°14 : Mise en concurrence obligatoire
- Résolution n°15 : Consultation obligatoire du Conseil Syndical
- Résolution n°16 : Réfection des collecteurs enterrés en vide sanitaire
- Résolution n°17 : Travaux d'espaces verts - Elagages
- Résolution n°18 : Travaux d'espaces verts - Remplacement d'ifs morts par des photinias
- Résolution n°19 : Mandat donné au Conseil Syndical Secondaire
- Résolution n°20 : Autorisation donnée à la Police Municipale

Les actionnaires non retirés de la société qui participent à cette assemblée ont les mêmes droits de vote que les copropriétaires.

Après totalisation des tantièmes de copropriété de la feuille de présence arrêtée, le Président de séance constate que :

Les copropriétaires présents ou représentés possèdent **58.287** tantièmes de copropriété sur un total de **113.861** tantièmes représentant l'ensemble des lots, soit **51,19%**.

Le Président de séance propose à l'Assemblée d'examiner les résolutions et de procéder à leur vote.

Résolution n°4 (Art.24) Approbation des comptes de l'exercice 2024

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil Syndical, approuve les comptes du Syndicat Secondaire de l'exercice 2024 ainsi que leur répartition, tels qu'ils ressortent des annexes comptables réglementaires jointes à la convocation de la présente assemblée.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
57.021	0	1.266
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

ABSTENTION : Consorts LEJEUNE-LEVY (633), Consorts SI KADDOUR NICOLE (633)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

Résolution n°5 (Art.24) Quitus au syndic

L'Assemblée Générale donne quitus de sa gestion à la Société des Centres Commerciaux, en sa qualité de Syndic durant l'exercice 2024.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
55.802	633	813
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

CONTRE : Consorts SI KADDOUR NICOLE (633)

ABSTENTION : Mr et Mme MOUSSOUS CHAFIK (813)

DEFAILLANTS : Mme BRADSHAW COLETTE (190), Consorts CONVERT FRANCE (849)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

Résolution n°6 (Art.24) Budget prévisionnel de gestion de l'exercice 2026

L'Assemblée Générale approuve le budget de fonctionnement prévisionnel du Syndicat Secondaire pour l'exercice 2026 s'élevant à la somme de TROIS CENT QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX (397.970) euros. Il sera appelé sur l'année 2026 par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
55.830	1.471	190
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

CONTRE : Consorts POTEL (807), Mr ou Mme ROULLAND (664)

ABSTENTION : Mme BRADSHAW COLETTE (190)

DEFAILLANTS : Monsieur BUISSONNIERE (796)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

Résolution n°7 (Art.25 et 25-1) Fonds de Travaux Obligatoire

En application de l'article 14-2-1 I de la loi du 10 juillet 1965 modifiée :

- l'Assemblée Générale fixe le pourcentage appliqué au Fonds de Travaux Obligatoire à 15% du budget annuel prévisionnel 2026, soit la somme arrondie de SOIXANTE MILLE (60.000) euros.
- cette somme sera appelée sur l'année 2026, par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre.
- les sommes recueillies au titre du fonds de travaux seront déposées, dans la limite du plafond légal autorisé (100.000 € pour les copropriétés de plus de 100 lots selon la législation en vigueur connue à ce jour), sur le Livret A rémunéré et défiscalisé ouvert au nom du Syndicat. Dans le cas où le plafond du livret A est atteint, les sommes excédentaires seront déposées sur le compte courant du syndicat secondaire.
- conformément à la législation, ces sommes sont attachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires et ne donnent pas lieu à remboursement par le Syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Les sommes attachées à ce Fonds de Travaux ne pourront être affectées qu'au financement de tout ou partie de travaux mentionnés à l'article 14-2-1 I de la loi du 10 juillet 1965.

En cas de rejet de la présente résolution, l'abondement du fonds de travaux sera ramené, pour l'exercice 2026, à 5% du montant du budget prévisionnel 2026.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Majorité requise : : 56.931 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
54.546	3.741	0
Cette résolution n'est pas adoptée. Toutefois, le projet ayant recueilli au moins le 1/3 des voix des copropriétaires concernés, soit : 37.954 tantièmes, la résolution est représentée immédiatement à l'article 24 conformément à la loi S.R.U.		

L'Assemblée Générale constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et procède conformément à l'article 25-1, immédiatement à un second vote dans les conditions de l'article 24.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
53.902	3.741	0
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

CONTRE : Mme COUESLANT (688), Consorts DELCROIX (882), Mr ou Mme DELCROIX (8), Consorts MARTIN - ANVAR (304), Mme PIRES MARIA (192), Mr ou Mme RAUFIE JACQUES (819), Mr et Mme VEHEM (818), Monsieur VEHEM (30)
 DEFAILLANTS : Monsieur BONARGENT GUILLAUME (644)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

Résolution n°8 (Art.25 et 25-1) Décision de limiter le mandat et la mission du Syndic

Après avoir pris connaissance des articles 18 et 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965,

PROJET DE RESOLUTION :

L'Assemblée Générale décide, compte tenu de la spécificité organisationnelle de la copropriété, de limiter le mandat et la mission du Syndic en ce qu'il n'engage pas tous les frais de gestion liés à l'administration générale de l'ensemble immobilier, et ce afin, entre autres, d'en minorer le coût.

Il devra notamment diriger et contrôler l'équipe du service 'gérance', organe appartenant au Syndicat Principal, mise à sa disposition et sous sa responsabilité par la copropriété qui en conservera la charge financière (établie pour l'année 2026 à la somme de UN MILLION DEUX CENT MILLE (1.200.000) euros) et tous les frais y afférents.

Le Syndicat conservera également à sa charge ses frais de reprographie ainsi que les frais d'externalisation de la paie.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Majorité requise : : 56.931 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
56.165	192	1.930
Cette résolution n'est pas adoptée. Toutefois, le projet ayant recueilli au moins le 1/3 des voix des copropriétaires concernés, soit : 37.954 tantièmes, la résolution est représentée immédiatement à l'article 24 conformément à la loi S.R.U.		

ABSTENTION : Consorts LEJEUNE-LEVY (633), Mr et Mme MORHAIN MICHEL (8), Mr ou Mme ROULLAND (664), Mr ou Mme UNAL EREN (625)

L'Assemblée Générale constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et procède conformément à l'article 25-1, immédiatement à un second vote dans les conditions de l'article 24.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
55.521	192	1.930
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

CONTRE : Mme PIRES MARIA (192)

ABSTENTION : Consorts LEJEUNE-LEVY (633), Mr et Mme MORHAIN MICHEL (8), Mr ou Mme ROULLAND (664), Mr ou Mme UNAL EREN (625)

DEFAILLANTS : Monsieur BONARGENT GUILLAUME (644)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

Résolution n°9 (Art.25 et 25-1) Décision de déroger au contrat type de Syndic

L'Assemblée Générale des copropriétaires a pris connaissance des dispositions légales et réglementaires impératives concernant le contrat type de Syndic.

Au regard de la mission limitée que l'assemblée a décidé de confier au Syndic, les copropriétaires décident de renoncer au bénéfice du contrat type de Syndic visé aux articles 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et 29 du décret du 17 mars 1967.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Majorité requise : : 56.931 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
51.606	914	5.767
Cette résolution n'est pas adoptée. Toutefois, le projet ayant recueilli au moins le 1/3 des voix des copropriétaires concernés, soit : 37.954 tantièmes , la résolution est représentée immédiatement à l'article 24 conformément à la loi S.R.U.		

ABSTENTION : Monsieur BUISSONNIERE (796), Consorts CONVERT FRANCE (849), Mme COUESLANT (688), Monsieur KERNEVEZ (507), Consorts LEJEUNE-LEVY (633), Mr et Mme MOUSSOUS CHAFIK (813), Mme PIRES MARIA (192), Mr ou Mme ROULLAND (664), Mr ou Mme UNAL EREN (625)

L'Assemblée Générale constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et procède conformément à l'article 25-1, immédiatement à un second vote dans les conditions de l'article 24.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
50.962	641	6.040
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

CONTRE : Mr et Mme MORHAIN MICHEL (8), Consorts SI KADDOUR NICOLE (633)

ABSTENTION : Monsieur BUISSONNIERE (796), Consorts CONVERT FRANCE (849), Mme COUESLANT (688), Monsieur KERNEVEZ (507), Consorts LEJEUNE-LEVY (633), Mr et Mme MACHEFAUX JEAN-PAUL (273), Mr et Mme MOUSSOUS CHAFIK (813), Mme PIRES MARIA (192), Mr ou Mme ROULLAND (664), Mr ou Mme UNAL EREN (625)

DEFAILLANTS : Monsieur BONARGENT GUILLAUME (644)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

Résolution n°10 (Art.25 et 25-1) Désignation de la SCC en qualité de Syndic et approbation du contrat de mandat

L'Assemblée, sous réserve du vote favorable des deux résolutions précédentes, désigne en qualité de Syndic la SCC, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.994.720 €, dont le siège social est situé à Paris (75001), 22 place Vendôme, Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 689 801 231, titulaire de la carte professionnelle délivrée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris Ile-de-France portant sur les 'Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce' sur la 'Gestion Immobilière' et sur l'activité de 'Syndic' n° CPI 7501 2017 000 020 442 et titulaire d'une garantie financière accordée par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, située au 59, avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris à hauteur de 57.250.000 € pour l'activité de 'gestion immobilière', 32.750.000 € pour l'activité de 'syndic' et 110.000 € pour l'activité 'transactions', à compter du 1er juillet 2026, pour une durée de 3 ans, expirant le 30 juin 2029, aux conditions du contrat annexé à la présente convocation.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à **DEUX MILLE DEUX euros QUATRE-VINGT DEUX (2002.82) euros HT, soit DEUX MILLE QUATRE CENT TROIS euros TRENTE HUIT (2.403,38) TTC** pour les prestations incluses au titre du forfait et pour chaque exercice comptable de la période contractuelle.

Les honoraires s'entendent 'Toutes Taxes Comprises' au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires 'Toutes Taxes Comprises' évolueront en plus ou en moins du montant correspondant à la variation de la TVA.

L'Assemblée désigne le Président de l'Assemblée pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Majorité requise : : 56.931 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
53.397	633	4.257
Cette résolution n'est pas adoptée. Toutefois, le projet ayant recueilli au moins le 1/3 des voix des copropriétaires concernés, soit : 37.954 tantièmes , la résolution est représentée immédiatement à l'article 24 conformément à la loi S.R.U.		

ABSTENTION : Monsieur BONARGENT GUILLAUME (644), Mme COUESLANT (688), Consorts LEJEUNE-LEVY (633), Mr et Mme MORHAIN MICHEL (8), Mr et Mme MOUSSOUS CHAFIK (813), Consorts POTEL (807), Mr ou Mme ROULLAND (664)

L'Assemblée Générale constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et procède conformément à l'article 25-1, immédiatement à un second vote dans les conditions de l'article 24.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
53.397	633	3.613
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

CONTRE : Consorts SI KADDOUR NICOLE (633)

ABSTENTION : Mme COUESLANT (688), Consorts LEJEUNE-LEVY (633), Mr et Mme MORHAIN MICHEL (8), Mr et Mme MOUSSOUS CHAFIK (813), Consorts POTEL (807), Mr ou Mme ROULLAND (664)

DEFAILLANTS : Monsieur BONARGENT GUILLAUME (644),

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

Résolution n°11 (Art.24) Compte de transit

Compte tenu de la décision prise par l'Assemblée Générale du Syndicat Principal des Copropriétaires du 19 juin 2025 d'autoriser chaque Syndicat Secondaire à verser toutes sommes sur le compte bancaire séparé ouvert au nom du Syndicat Principal des Copropriétaires du Chesnay-Trianon, indépendant de tout compte ouvert au nom du Syndic dans le cadre de son activité professionnelle, l'Assemblée Générale prend acte de l'utilisation par le Syndicat Secondaire de la résidence GABRIEL de ce compte comme compte bancaire de transit, étant entendu que seront versées (ou prélevées) sans délai sur le compte séparé ouvert au nom du Syndicat Secondaire toutes les sommes ou valeurs reçues (ou dues) au nom ou pour le compte dudit Syndicat.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
50.985	1.297	5.156
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

CONTRE : Mr ou Mme ROULLAND (664), Consorts SI KADDOUR NICOLE (633)

ABSTENTION : Monsieur BEAUDELLE Mlle KNAP (786), Monsieur BUISSONNIERE (796), Mme COUESLANT (688), Consorts LEJEUNE-LEVY (633), Mr et Mme MORHAIN MICHEL (8), Mr et Mme MOUSSOUS CHAFIK (813), Consorts POTEL (807), Mr ou Mme UNAL EREN (625)

DEFAILLANTS : Consorts CONVERT FRANCE (849)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

Résolution n°12 (Art.24) Réalisation d'une infrastructure collective relevant du réseau public de distribution d'électricité

L'Assemblée Générale décide de retenir une infrastructure collective relevant du réseau public de distribution d'électricité et en cas de décision favorable du conseil syndical pour le compte du syndicat des copropriétaires, donne pouvoir au syndic pour :

- signer, la convention cadre de raccordement avec préfinancement, et plus globalement d'accomplir tous actes et formalités nécessaires à la signature, à l'exécution de ladite convention et, plus généralement, à la réalisation de ladite infrastructure collective,
- recenser, les résidents souhaitant effectuer une demande de dérivation individuelle immédiate dans un délai de 6 mois à compter de la notification du procès verbal de la présente assemblée générale.

En cas de conclusion de la convention, l'Assemblée Générale autorise expressément Enedis et ses prestataires à pénétrer dans les parties communes pour réaliser les travaux objet de la présente résolution, ainsi que pour la réalisation des travaux d'installation des dérivations individuelles immédiates et ultérieures. L'Assemblée Générale donne pouvoir au syndic pour accomplir tous actes et formalités nécessaires à cet effet.

La réalisation des travaux annexes rendus nécessaires par le déploiement de l'infrastructure collective et détaillés dans la convention cadre de raccordement avec préfinancement sera confiée à ENEDIS. Les coûts correspondants seront avancés par Enedis et inclus dans le calcul des quotes-parts dues par chaque demandeur d'une dérivation individuelle.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Majorité requise : : 56.931 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
48.907	6.765	1.971
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

CONTRE : Mme ABELA VERONIQUE (663), Mr ou Mme AVICE OLIVIER (663), Monsieur BEAUDELLE MLLE KNAP (786), Mme COUESLANT (688), Consorts DELCROIX (882), Mr ou Mme DELCROIX (8), Mr ou Mme ELOY JEAN-MARC (8), Mr et Mme MARQUET THIBAUD (30), Mr et Mme OUDOT DE DAINVILLE (788), Mr ou Mme ROULLAND (664), Mme SANNER ODILE (272), Mme SCHILTTE (688), Mr ou Mme UNAL EREN (625)
ABSTENTION : Mr ou Mme ANDRESEN VOLKER (301), Monsieur KERNEVEZ (507), Consorts MARTIN - ANVAR (304), Mme PIRES MARIA (192), Consorts VAIDIS (667)
DEFAILLANTS : Monsieur BONARGENT GUILLAUME (644)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

Résolution n°13 (Art.25 et 25-1) Délégation de pouvoir au Conseil Syndical pour validation de la convention cadre de raccordement avec préfinancement

L'Assemblée Générale, après avoir adopté la résolution précédente, délègue pouvoir au Conseil Syndical à effet de décider de conclure avec Enedis une convention cadre de raccordement avec préfinancement ayant pour objet l'installation, sans frais pour le syndicat des copropriétaires, d'une infrastructure collective, relevant du réseau public de distribution d'électricité, permettant l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables, dans les conditions prévues à l'article L.353-12 du code de l'énergie et d'accomplir les démarches auprès d'Enedis à cette fin. Il est également délégué au conseil syndical la possibilité d'accorder d'éventuelles dérogations permettant de placer des bornes de recharge sur les espaces verts en tête des emplacements de stationnement, et ce, suivant avis conforme du conseil syndical principal. La signature par le Syndic de la convention cadre de raccordement avec préfinancement aura lieu une fois celle-ci reçue d'Enedis et validée en Conseil Syndical après avis conforme du conseil syndical principal

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Majorité requise : : 56.931 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
50.514	4.626	2.503
Cette résolution n'est pas adoptée . Toutefois, le projet ayant recueilli au moins le 1/3 des voix des copropriétaires concernés, soit : 37.954 tantièmes , la résolution est représentée immédiatement à l'article 24 conformément à la loi S.R.U.		

ABSTENTION : Mme COUESLANT (688), Monsieur KERNEVEZ (507), Consorts LEJEUNE-LÉVY (633), Mr et Mme MORHAIN MICHEL (8), Consorts VAIDIS (667)
DEFAILLANTS : Monsieur BONARGENT GUILLAUME (644)

L'Assemblée Générale constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et procède conformément à l'article 25-1, immédiatement à un second vote dans les conditions de l'article 24.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
50.514	4.626	2.503
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

CONTRE : Mr ou Mme AVICE OLIVIER (663), Monsieur BEAUDELLE MLLE KNAP (786), Consorts DELCROIX (882), Mr ou Mme DELCROIX (8), Mr ou Mme ELOY JEAN-MARC (8), Mr et Mme MARQUET THIBAUD (30), Mr ou Mme ROULLAND (664), Mme SANNER ODILE (272), Mme SCHILTTE (688), Mr ou Mme UNAL EREN (625)
ABSTENTION : Mme COUESLANT (688), Monsieur KERNEVEZ (507), Consorts LEJEUNE-LÉVY (633), Mr et Mme MORHAIN MICHEL (8), Consorts VAIDIS (667)
DEFAILLANTS : Monsieur BONARGENT GUILLAUME (644)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

Résolution n°14 (Art.25 et 25-1) Mise en concurrence obligatoire

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, l'Assemblée fixe à SEPT MILLE CINQ CENTS (7.500) euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Majorité requise : : 56.931 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
55.450	1.321	1.516
Cette résolution n'est pas adoptée. Toutefois, le projet ayant recueilli au moins le 1/3 des voix des copropriétaires concernés, soit : 37.954 tantièmes, la résolution est représentée immédiatement à l'article 24 conformément à la loi S.R.U.		

ABSTENTION : Consorts CONVERT FRANCE (849), Consorts VAIDIS (667)

L'Assemblée Générale constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et procède conformément à l'article 25-1, immédiatement à un second vote dans les conditions de l'article 24.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
54.806	1.321	1.516
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

CONTRE : Mme COUESLANT (688), Consorts LEJEUNE-LEVY (633)

ABSTENTION : Consorts CONVERT FRANCE (849), Consorts VAIDIS (667)

DEFAILLANTS : Monsieur BONARGENT GUILLAUME (644)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

Résolution n°15 (Art.25 et 25-1) Consultation obligatoire du Conseil Syndical

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée fixe à TROIS MILLE (3.000) euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Majorité requise : : 56.931 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
57.654	633	0
Cette résolution est adoptée à la majorité requise		

CONTRE : Consorts SI KADDOUR NICOLE (633)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

Résolution n°16 (Art.25 et 25-1) Réfection des collecteurs enterrés en vide sanitaire

A la suite du passage caméra effectué dans les vides sanitaires des bâtiments de la résidence voté lors de l'Assemblée Générale du 13/10/2022, il est proposé de poursuivre la campagne de réfection des réseaux enterrés en vide sanitaire par degré d'urgence selon leur niveau de vétusté. Les travaux ont déjà été réalisés dans les bâtiments B (1 square Marigny), C (2 square de la Baume), D (2 square Marigny), E (1 square de la Baume) et F (4 avenue de Camoens).

Les titulaires de lots contribuant aux charges 'habitation + cave' de l'ensemble des bâtiments, décident de poursuivre les travaux de réfection des collecteurs enterrés en vide sanitaire jusqu'au regard extérieur dans le bâtiment A (2 avenue de Camoens).

Ils fixent l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de QUATRE VINGT CINQ MILLE (85.000) euros TTC, y compris les honoraires du Cabinet d'Architectes CROUE-LANDAZ représentant 5,5 % HT du montant HT des travaux et donnent mandat au Conseil Syndical Secondaire pour choisir l'entreprise après consultation d'au moins deux entreprises.

Cette somme sera appelée sur l'année 2026, par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre, et sera répartie en tantièmes de charges 'HABITATION + CAVE'.

Total des lots « Vote Habitation + Caves » : 111.551 tantièmes		
Majorité requise : : 55.776 tantièmes		
Présents ou représentés : : 57.201 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
54.717	0	2.292
Cette résolution n'est pas adoptée. Toutefois, le projet ayant recueilli au moins le 1/3 des voix des copropriétaires concernés, soit : 37.954 tantièmes, la résolution est représentée immédiatement à l'article 24 conformément à la loi S.R.U.		

ABSTENTION : Mme COUESLANT (680), Mr et Mme MOUSSOUS CHAFIK (805), Consorts POTEL (807)
 DEFAILLANTS : Mme PIRES MARIA (192)

L'Assemblée Générale constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et procède conformément à l'article 25-1, immédiatement à un second vote dans les conditions de l'article 24.

Total des lots « Vote Habitation + Caves » : 111.551 tantièmes		
Présents ou représentés : : 57.201 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
54.081	0	2.292
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

ABSTENTION : Mme COUESLANT (680), Mr et Mme MOUSSOUS CHAFIK (805), Consorts POTEL (807)
 DEFAILLANTS : Monsieur BONARGENT GUILLAUME (636), Mme PIRES MARIA (192)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

Résolution n°17 (Art.24) Travaux d'espaces verts - Elagages

L'Assemblée décide de faire procéder à des travaux d'élagages dans les espaces verts communs de la résidence.

Elle fixe le montant de ces travaux à la somme arrondie de MILLE SIX CENT VINGT (1.620) euros TTC, et choisit l'entreprise ACV PAYSAGES préconisée par le Conseil Syndical Secondaire.

Cette somme sera appelée sur l'année 2026, par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre, et sera répartie en tantièmes de charges 'TOUS LOTS'.

N.B. : Consultation des entreprises

Le montant de ces travaux ne dépassant pas TROIS MILLE (3.000) euros, l'entreprise consultée et retenue par le Conseil Syndical Secondaire est l'entreprise ACV PAYSAGES selon devis n°DE00001189 d'un montant de MILLE SIX CENT QUATORZE (1.614) euros TTC annexé à la présente convocation

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
55.237	1.513	688
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

CONTRE : Mme PIRES MARIA (192), Mme SCHILTTE (688), Consorts SI KADDOUR NICOLE (633)
 ABSTENTION : Mme COUESLANT (688)
 DEFAILLANTS : Consorts CONVERT FRANCE (849)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

Résolution n°18 (Art.24) Travaux d'espaces verts - Remplacement d'ifs morts par des photinias

L'Assemblée décide de faire procéder à des travaux de remplacement d'ifs morts par des photinias dans les espaces verts communs de la résidence.

Elle fixe le montant de ces travaux à la somme arrondie de DEUX MILLE NEUF CENT VINGT (2.920) euros TTC, et choisit l'entreprise ACV PAYSAGES préconisée par le Conseil Syndical Secondaire.

Cette somme sera appelée sur l'année 2026, par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre, et sera répartie en tantièmes de charges 'TOUS LOTS'.

N.B. : Consultation des entreprises

Le montant de ces travaux ne dépassant pas TROIS MILLE (3.000) euros, l'entreprise consultée et retenue par le Conseil Syndical Secondaire est l'entreprise ACV PAYSAGES selon devis n°DE00001188 d'un montant de DEUX MILLE NEUF CENT TREIZE euros SOIXANTE (2913.60) TTC annexé à la présente convocation

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
53.808	2.185	2.294
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

CONTRE : Mr ou Mme ELOY JEAN-MARC (8), Mme PIRES MARIA (192), Mr ou Mme ROULLAND (664), Mme SCHILTE (688), Consorts SI KADDOUR NICOLE (633)

ABSTENTION : Mr et Mme AYALE (30), Monsieur BLONDIN/QUERE (664), Mme BRADSHAW COLETTE (190), Consorts CONVERT FRANCE (849), Mr ou Mme USMER / SALIN (561)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

Résolution n°19 (Art.25 et 25-1) Mandat donné au Conseil Syndical Secondaire

Pour faire face à des dépenses pour travaux urgents ou imprévus, l'Assemblée Générale autorise le Conseil Syndical Secondaire à faire procéder par le Syndic, au cours de l'année 2026 et dans la limite de QUINZE MILLE (15.000) euros, sur demande écrite du Conseil Syndical Secondaire :

- soit à un ou plusieurs prélèvements sur le Fonds de Travaux Obligatoire s'il s'agit de travaux mentionnés à l'article 14-2 II 1° et 2° de la loi,
- soit à un ou plusieurs appels de fonds, qui seront alors immédiatement exigibles.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Majorité requise : : 56.931 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
56.122	688	1.477
Cette résolution n'est pas adoptée. Toutefois, le projet ayant recueilli au moins le 1/3 des voix des copropriétaires concernés, soit : 37.954 tantièmes, la résolution est représentée immédiatement à l'article 24 conformément à la loi S.R.U.		

ABSTENTION : Monsieur BLONDIN/QUERE (664), Mr et Mme MOUSSOUS CHAFIK (813)

L'Assemblée Générale constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et procède conformément à l'article 25-1, immédiatement à un second vote dans les conditions de l'article 24.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
55.478	688	1.477
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

CONTRE : Mme COUESLANT (688)

ABSTENTION : Monsieur BLONDIN/QUERE (664), Mr et Mme MOUSSOUS CHAFIK (813)

DEFAILLANTS : Monsieur BONARGENT GUILLAUME (644)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

Résolution n°20 (Art.24) Autorisation donnée à la Police Municipale

L'Assemblée donne l'autorisation permanente à la Police Municipale de pénétrer dans les parties communes de la résidence GABRIEL.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » : 113.861 tantièmes		
Présents ou représentés : : 58.287 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
55.735	1.651	0
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

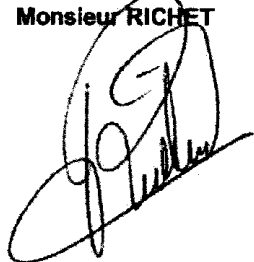
CONTRE : Monsieur BEAUDELLE Mlle KNAP (786), Consorts MARTIN - ANVAR (304), Mr ou Mme USMER / SALIN (561)

DEFAILLANTS : Mr et Mme FORTIN CHARLES (901)

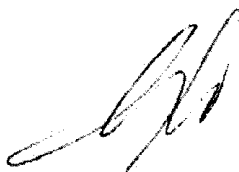
ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 22h15.

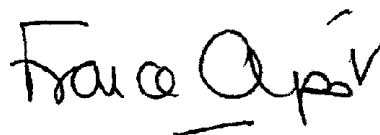
Le Président
Monsieur RICHET



Le Scrutateur
Monsieur BERNIER



La Secrétaire
Madame CHIPOT



Nb. : Les bulletins non exprimés sont ceux pour lesquels il ne nous a pas été possible de déterminer un vote.

Extrait de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 relatif aux copropriétaires considérés comme DEFAILLANTS : « Les copropriétaires peuvent, par ailleurs voter par correspondance avant la tenue de l'Assemblée Générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'Assemblée Générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. »

Article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 complété par la loi du 31 décembre 1985

"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou DEFAILLANTS dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article."

LISTE DES ABSENTS NON REPRESENTES :

Mme ABADIR CATHERINE (13), Mr et Mme ACHJI FARES (633), Mme ALBRECHT ELISABETH (819), Mme AL TABAA (811), Monsieur AMICEL ALAIN (30), Mlle AMMAR PATRICIA (561), Mme ANTONELLI (801), Mr et Mme ANTONELLI (8), Mr et Mme AUBRY STEPHANE (830), Consorts AUDIBERT (551), Mr et Mme AUTRET (772), Mr et Mme BAGNALASTA (664), Succession BAUGUE ODILE (277), Mme BAUR DENISE (796), Madame BERTRAND PATRICIA (8), Mme BONFILS FABIENNE (613), Monsieur BOUCARD JEAN-PAUL (273), Consorts BOULENGER ARLETTE (515), Succession BOULFOUL MALEK (8), Mr ou Mme BOURRE/EXILIE (8), Succession BOUTAUD (645), Monsieur BREGEON - Mlle (683), Succession CARLIER OLIVIER (718), Mme CARPENTIER (277), Monsieur CASAUX GILLES (680), Monsieur CLAVIER (849), Mr et Mme CRAPET MICHEL (46), Mr ou Mme CUINIER / BUAN-PONS (525), Consorts DAVID (16), Mlle DELEMME (8), Mme DENIZE (621), Mr et Mme DENNERY ANTOINE (927), Mr ou Mme DE RIBEROLLES / (819), Mme DE ROECK EDITH (539), Monsieur DE ROUGE GUILLAUME (134), Monsieur DESJONQUERES (290), Mme DESPLANCHES (632), Monsieur DE TERRASSON (290), Monsieur DJOUDI MOHAMMAD (849), Mme DOUILLET VALERIE (621), Mr et Mme ELUARD (508), Mr ou Mme ELUERE / RIMA (632), Mme FABRE NADINE (633), Mr ou Mme FEFEU MICHAEL (799), Mme FETU CHANTAL (8), Monsieur FICHANT GASPARD (812), Monsieur FORGEAUX (8), Mr ou Mme FRANC/ ALEXANDRESCU (277), Mme GASTECAL JOCELYNE (8), Monsieur GAUVAIN OLIVIER (192), Mr ou Mme GEHANNO / DELAPORTE (134), Monsieur GIDEL GUILLAUME (520), Mr ou Mme GOMEZ LOPEZ / (919), Mme GONOD MONIQUE (641), Consorts GRAS (613), Mme GREMILLET ELISABETH (5), Mr et Mme GRIMOIN EUGENE (139), Consorts GROSS (295), Mme GUERIN BRIGITTE (688), Monsieur GUIGNOT/MME FRELIER (664), Mlle GUILLARD MONIQUE (637), Monsieur HAMONIC FRANCIS (273), Mme HEUDRON-DERVAUX (748), Consorts HUON DE PENANSTER (1467), Consorts HUREL (792), Mr et Mme ILIE (633), Monsieur JOANET MATHIEU (292), Mme JOUSSIONNE ANNIE (30), Mr et Mme KHERREDDINE (30), Mme LABORIE COLETTE (1375), Mr ou Mme LABORIE COLETTE (8), Mr et Mme LAFFONT JEAN-YVES (956), Mme LANCHY MONIQUE (567), Consorts LARARAUDEUSE - MINE (653), Mr et Mme LEGRAND / ZOLLNER (772), Mme LELANDAIS LUCIE (525), Mr ou Mme LEMOINE (954), S.C.I. LETHIER (539), Succession LEVAUFRE (282), Monsieur LEVEAU FLORIAN (572), Consorts LIFCHITZ (792), Monsieur LORENTZIADIS (139), Monsieur MALABRY CLAUDE (204), Mr et Mme MALLET JEAN-PATRICK (30), Mme MARGERIE-DORGET (8), Monsieur MERIC PATRICK (515), Mr ou Mme MESLIER (997), Monsieur MIKHAYLOV (487), Mr et Mme MILLET GILLES (8), Monsieur MIRZAIAN MARIO (273), Mr ou Mme MIRZAYAN HAROUTIOUN (579), Mme MOLINIE ISABELLE (781), Mme MOULINIER (866), Consorts MOULIN - NASREDDINE (539), Mr ou Mme MUNIZ VICTOR (8), Mr et Mme NEF (984), Mr et Mme OURSELIN (587), Monsieur OZANNE ERIC (8), Mr et Mme PANICHI J-P (8), Mr et Mme PARIS FRANCOIS (179), Mr et Mme PATIN (905), Mr et Mme PERIN CHARLES (8), Consorts PINHEIRO-FARIA V. (632), Consorts PLANTEY (290), Monsieur PLASSERAUD (134), Mme POPOVA IVELINA (608), Monsieur PROFFIT-GREHAN (192), Mme QUERCY CHRISTINE (856), Mme RIESS JOELLE (655), Mr et Mme ROUET CHRISTIAN (682), Mlle SALQUE (8), Mme SANS-MEYNIEL (547), Monsieur SEBASTIEN JEROME (272), Consorts SEILINGER (608), Monsieur SICARD (60), Mme SIMAO CHRISTELLE (204), Monsieur TERRILLON STEPHANE (8), Mme VADUVA - OANEA (272), Mr ou Mlle VASSE / THERIOT (846), Mr et Mme YAMAKAWA (5), Mr et Mme YAMAKAWA SUGURU (30)

