

Siège social
83, rue Lafayette
75009 PARIS

Tél. : 01 48 74 00 28
Fax : 01 48 74 50 01

contact@segine-immobilier.com



Syndic de copropriétés - Gérance locative - Transactions

Segine

IMMEUBLE

LE PARC DE LA MAYE
17-21 AVENUE DE LA MAYE
78000 VERSAILLES

**➤ Procès-Verbal de l'Assemblée Annuelle ◀
Du Lundi 31 mars 2014**

Le Lundi 31 mars 2014 à 18h00,

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

LE PARC DE LA MAYE
17-21 AVENUE DE LA MAYE
78000 VERSAILLES

se sont réunis SAINT JEAN HULST

"SALLE ODEON"
26 RUE DU MARÉCHAL DE LATTRE DE TASSIGNY
78000 VERSAILLES

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Le représentant du syndic est Monsieur Philippe SELLIER.

L'assemblée générale procède à l'élection du président de séance et du bureau :

- Président(e) : Monsieur VALLOT
- Scrutateur(s) : Monsieur LE BLAYE
Madame WUNENBURGER REGIS
- Secrétaire : Monsieur Philippe SELLIER

Le bureau étant ainsi constitué le Président déclare la séance ouverte.

Le président constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **34** copropriétaires représentant 8441 voix sur **10 000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

Sont présents et représentés :

BEAUFILS ELIANE (388), BRAILLARD URSULA (288), BRAQUART CATHERINE (15), CHONAVEL-CUISINIER JACQUELINE (244), COULON LATOUR (186), CUISINIER FABIEN (67), DE CANONGETTES DE CANEC. (310), DE CORAL (614), DELPONT CATHERINE (193), DOGNIN (314), DUMESNIL (151), GOUDON DE LALANDE (226), HAGELSTEEN BERNARD (361), HURE FRANCOIS (246), JOZAN (354), JUGE HENRIETTE (288), LATREYTE STEPHANE (177), LAUNAY MICHEL (15), LE BLAYE (329), LEBIGRE JEAN (379), LEFEVRE-PONTALIS ARNAUD (397), LEGENDRE CLAUDE (237), ROUSSEAU (232), ROUSSEAU (128), RUCH (306), SABBAGH PHILIPPE (67), SAUNIER (307), SAUNIER BERTRAND (151), SIMON CHRISTIAN (237), TESTOT-FERRY JOEL (224), THAO (310), THIERRY-MIEG PIERRE (169), VALLOT (232), WUNENBURGER REGIS (299),

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

AVRAM (15), BARBET (137), BENSAHIN (15), CADIOT (80), CHAPEROT (179), DE TARLE (312), DUVETTE (15), GAVORET (244), JOUK (282), VERROIT (76), VEYSSADE (156), YOSHIDA (48),

Soit un total de 1 559 voix / 10 000 voix.

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1 - ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE,**
- 2 - ELECTION DES MEMBRES DU BUREAU,**
- 3 - RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL,**
- 4 - APPROBATION DES COMPTES,**
- 5 - QUITUS,**
- 6 - DESIGNATION DU SYNDIC,**
- 7 - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL,**
- 8 - BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE2014,**
- 9 - BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2015,**
- 10 -COMPTE BANCAIRE SEPARE,**
- 11 -MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES,**
- 12 -CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL,**

- 13 - MISE EN CONCURRENCE,**
14 - Autorisation de déploiement d'un réseau de fibres optiques SFR,
15 - QUESTIONS INTERESSANT LA VIE DE L'IMMEUBLE.

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour. A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1 - ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale décide de désigner en qualité de Président de séance :

Monsieur VALLOT est candidat :

Votent Pour : 8441/8441

Monsieur VALLOT est élu président de séance.

2 ELECTION DES MEMBRES DU BUREAU **(Article 24)**

2.1 - ELECTION D'UN OU PLUSIEURS SCRUTATEURS

Résolution :

L'assemblée générale décide de désigner en qualité de Scrutateur :

Madame WUNENBURGER REGIS est candidate :

Votent Pour : 8441/8441

Madame WUNENBURGER REGIS est élue scrutatrice.

Monsieur LE BLAYE est candidat :

Votent Pour : 8441/8441

Monsieur LE BLAYE est élu scrutateur.

2.2 - ELECTION DU SECRETAIRE (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale décide de désigner en qualité de Secrétaire de séance :

Monsieur Philippe SELLIER représentant le cabinet SEGINE.

Votent Pour : 8441/8441

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés.

3 - RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL (Sans Vote)

Information :

Monsieur VALLOT, Président du Conseil Syndical, fait lecture à l'assemblée générale du compte rendu des activités du Conseil Syndical et de ses relations avec le syndic au cours de l'exercice écoulé.

4 - APPROBATION DES COMPTES (Article 24)

Approbation des comptes établis par le cabinet SEGINE pour l'exercice couvrant la période du 01/01/2013 au 31/12/2013.

Pièces jointes :

- Etat financier après répartition au 31/12/2013 (annexe 1)
- Compte de gestion générale de l'exercice clos réalisé du 01/01/2013 au 31/12/2013 (annexe 2)
- Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé du 01/01/2013 au 31/12/2013 (annexe 3)
- Relevé général des dépenses du 01/01/2013 au 31/12/2013
- Situation de trésorerie + annexe au 31/12/2013

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir examiné les annexes comptables de l'immeuble ainsi que le relevé détaillé des dépenses qui étaient joints à la convocation et après avoir entendu l'avis du Conseil Syndical qui a vérifié les comptes, approuve en leur forme, teneur et imputation les comptes présentés par le syndic, arrêtés à la date du 31/12/2013 représentant les charges de l'année 2013.

Il est ici précisé que le montant total des dépenses pour cet exercice s'élève à 147 941,91. € et que le total du solde financier, après répartition, est arrêté à la somme de 30 309,54 €.

Votent Pour : 8441/8441

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés.

5 - QUITUS (Article 24)

Quitus au cabinet SEGINE pour sa gestion arrêtée au 31/12/2013.

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus plein et entier au syndic, pour sa gestion arrêtée au 31/12/2013.

Votent Pour : 8441/8441

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés.

6 - DESIGNATION DU SYNDIC (Article 25)

- nomination du syndic suivant contrat joint
- durée du mandat
- mandat à confier au Président de séance pour la signature du contrat
- fixation des honoraires

Résolution :

L'assemblée générale nomme le cabinet SEGINE en qualité de syndic selon le contrat, modifié,

La durée du mandat est fixée pour une durée allant du Lundi 31 mars 2014 jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes clos au 31/12/2014 et au plus tard le 30/06/2015

A défaut d'avoir obtenu la majorité requise, le mandat du syndic sera prorogé jusqu'à la tenue de la deuxième assemblée générale qui devra être convoquée dans un délai de trois mois.

Les copropriétaires adhèrent individuellement à ce contrat qui leur est opposable.

L'assemblée générale donne mandat au président de séance pour signer le contrat de syndic au nom du syndicat des copropriétaires.

Le montant des honoraires annuels de gestion courante est fixé à 9 800,00 € TTC.

Ces derniers incluent les frais de bureau, la tenue de l'assemblée générale ordinaire et du conseil syndical la précédant dans la limite des durées prévues au contrat de syndic (au-delà, facturation au temps passé) et les honoraires de traitement des compteurs de fluides.

Votent Pour : 8441/10000

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

7 - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Pour mémoire, le conseil syndical est actuellement composé des copropriétaires suivants :
Monsieur LATREYTE STEPHANE, Madame LEFEVRE-PONTALIS ARNAUD, Monsieur
LEGENDRE CLAUDE, Madame RUCH, Madame SAUNIER, Monsieur VALLOT
(Président)

Résolution :

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical :

Madame DUMESNIL

Madame LEFEVRE-PONTALIS ARNAUD

Monsieur LEGENDRE CLAUDE

Madame SAUNIER

Monsieur VALLOT

Madame WUNENBURGER REGIS,

conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée d'une année.

Madame SAUNIER est candidate :

Votent Pour : 8441/10000

Madame SAUNIER est élue au conseil syndical.

Monsieur VALLOT est candidat :

Votent Pour : 8441/10000

Monsieur VALLOT est élu au conseil syndical.

Madame WUNENBURGER REGIS est candidate :

Votent Pour : 8441/10000

Madame WUNENBURGER REGIS est élue au conseil syndical.

Monsieur LEGENDRE CLAUDE est candidat :

Votent Pour : 8441/10000

Monsieur LEGENDRE CLAUDE est élu au conseil syndical.

Madame LEFEVRE-PONTALIS ARNAUD est candidate :

Votent Pour : 8441/10000

Madame LEFEVRE-PONTALIS ARNAUD est élue au conseil syndical.

Madame DUMESNIL est candidate :

Votent Pour : 8441/10000

Madame DUMESNIL est élue au conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de Madame DUMESNIL, Madame LEFEVRE-PONTALIS ARNAUD, Monsieur LEGENDRE CLAUDE, Madame SAUNIER, Monsieur VALLOT, Madame WUNENBURGER REGIS.

8 - BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2014 (Article 24)

Vote du budget prévisionnel pour l'exercice couvrant la période du 01/01/2014 au 31/12/2014.
Pièces jointes : ANNEXE 2 et ANNEXE 3
- Budget prévisionnel 2014.

Résolution :

L'assemblée générale vote un budget prévisionnel pour l'exercice couvrant la période du 01/01/2014 au 31/12/2014 d'un montant de 155 150,00 €.

Votent Pour : 8441/8441

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés.

9 - BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2015 (Article 24)

Vote du budget prévisionnel couvrant la période du 01/01/2015 au 31/12/2015.
Pièce jointe : ANNEXE 2 et ANNEXE 3

Résolution :

L'assemblée générale confirme le budget prévisionnel couvrant la période du 01/01/2015 au 31/12/2015 d'un montant de 155 150,00 €.

L'assemblée générale reconnaît que ce budget était joint à la convocation et autorise le syndic à lancer les appels de fonds sur la base de ce budget.

Rappel : En application de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 et des dispositions du décret du 27 mai 2004 venant en application de la loi SRU, 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-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre.

Votent Pour : 8441/8441

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés.

10 - COMPTE BANCAIRE SEPARÉ

Les dispositions de l'article 77 de loi dite SRU du 13 décembre 2000 modifient l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et imposent au syndic l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé.

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 77 de la loi SRU du 13 décembre 2000, décide de dispenser le syndic en exercice d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires, pour une durée de UN an. La trésorerie du syndicat sera déposée sur un sous-compte individualisé dans le cadre du compte bancaire unique « copropriétés » ouvert au nom de SEGINE, bénéficiant de la garantie financière et ce en application du 6ème alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

SEGINE bénéficie de ce compte dans le cadre de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

Votent Pour : 8441/10000

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

11 - MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le désirent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges dans les vingt et un jours qui précèdent la tenue de l'assemblée générale annuelle sur simple rendez-vous.

Votent Pour : 8441/8441

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés.

12 - CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.

Pour mémoire, le seuil fixé lors de la précédente assemblée générale était de 1 500,00 € TTC.

Résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire à la somme de 1 500,00 € TTC.

Votent Pour : 8441/10000

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

13 - MISE EN CONCURRENCE

Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Pour mémoire, le seuil fixé lors de la précédente assemblée générale était de 8 000,00 € TTC.

Résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire à la somme de 8 000,00 € TTC.

Votent Pour : 8441/10000

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

14 - AUTORISATION DE DEPLOIEMENT D'UN RESEAU DE FIBRES OPTIQUES SFR (Article 24)

Octroi d'une autorisation en vue du déploiement d'un réseau de fibres optiques dans l'immeuble permettant notamment l'accès à Internet Très Haut Débit ouvert à la concurrence, donc sans exclusivité de fournisseur d'accès (mutualisable). Ce réseau pourra être exploité dans le cadre d'autres applications : télésurveillance, télévision HD, etc. qui nécessitent une importante bande passante pour l'envoi et la réception de données numériques..

Résolution :

Après délibération, l'Assemblée générale des copropriétaires

1/ Autorise expressément la société SFR à :

* Installer à ses frais exclusifs dans l'ensemble immobilier un câble de raccordement depuis le branchement particulier à l'égout (BPE),

* Effectuer un cheminement vertical par les gaines existantes,

* Installer

- le cas échéant un ou plusieurs fourreaux en fonction de la capacité de l'ensemble immobilier et de ses besoins,

- des boîtiers de répartition et jarretières optiques dans tous les locaux pour leur raccordement au réseau,

- une prise optique dans chaque local.

étant précisé que SFR mettra ses infrastructures à disposition des autres opérateurs qui en feraient la demande, dans le cadre d'une offre de dégroupage.

2/ Mandate le Syndic pour signer la convention d'établissement et d'entretien du réseau avec SFR et coordonner, avec le Conseil Syndical, la réalisation des travaux conformément à une étude technique préalablement approuvée par le conseil syndical.

La société SFR s'engage à conserver ou remettre en l'état les parties communes telles qu'elles auront été constatées avant ces travaux.

Il est précisé que la société SFR pourra confier cette installation à un prestataire qualifié spécialement mandaté par elle. Cette délégation ne dégage pas la société SFR de ses responsabilités de toute nature.

Votent Pour : 8441/8441

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents et représentés.

15 - QUESTIONS INTERESSANT LA VIE DE L'IMMEUBLE (Sans Vote)

Résolution :

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le Président, après émargement de la feuille de présence par les membres du Bureau lève la séance dix-neuf heures quarante cinq minutes

LE PRESIDENT:
Monsieur VALLOT

LE SECRETAIRE:
Monsieur Philippe SELLIER

LES SCRUTATEURS:
Monsieur LE BLAYE

Madame WUNENBURGER REGIS

PROCES VERBAL DIFFUSE LE :

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965, et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale 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 (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985), 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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble,

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994

Dernier alinéa

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive, est de 152,45 € à 3.049 €. lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26."