PROCES- VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
DU SYNDICAT SECONDAIRE DE LA RESIDENCE FOCH
DU JEUDI 12 OCTOBRE 2017

L'an deux mil dix-sept,
Le Douze Octobre,
A 19 heures 30,

Le Syndicat Secondaire de la Résidence FOCH s'est réuni en Assemblée, dans les locaux du Club Piscine FOCH - 78150 LE CHESNAY, sur convocation du Syndic, la Société des Centres Commerciaux, suivant :

- POUR LES RESIDENTS

1°) Convocation remise par l'Intendant contre émargement, entre le 25 Août et le 30 Août 2017.

2°) Convocation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée le 31 Août 2017 pour ceux qui n'avaient pas retiré leur convocation auprès de l'Intendant.

- POUR LES NON RESIDENTS

Lettre recommandée avec demande d'avis de réception, envoyée le 25 Août 2017.

- 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.

Mr DUCHESNE 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.

ELECTION DU PRESIDENT

Le représentant du Syndic fait appel à candidature pour le poste de Président.

Mr LE ROUX, présente sa candidature; en l'absence d'autre candidature, il est procédé à l'élection de Mr LE ROUX en qualité de Président de l'Assemblée.

RESULTAT DU VOTE

POUR.....	35.583	tantièmes
CONTRE.....	0	tantième
Abstention.....	0	tantième

Mr LE ROUX est élu Président de l'Assemblée à l'unanimité des présents et représentés.

Le Président de séance procède alors à l'élection du scrutateur et la nomination du secrétaire :

ELECTION DU SCRUTATEUR

Le Président fait appel à candidature pour le poste de scrutateur.

Mme CEROVIC présente sa candidature; en l'absence d'autre candidature, il est procédé à l'élection de Mme CEROVIC en qualité de Scrutatrice.

RESULTAT DU VOTE

POUR.....	35.583	tantièmes
CONTRE.....	0	tantième
Abstention.....	0	tantième

Mme CEROVIC est élue Scrutatrice de l'Assemblée à l'unanimité des présents et représentés.

NOMINATION DU SECRETAIRE

Le Président de séance propose enfin que le Syndic assure les fonctions de secrétaire.

Mr DUCHESNE est désigné comme secrétaire de l'Assemblée à l'unanimité des présents et représentés.

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

- 1ère résolution : Approbation des comptes de l'exercice 2016
- 2ème résolution : Quitus au Syndic
- 3ème résolution : Budget prévisionnel de gestion de l'exercice 2018
- 4ème résolution : Fonds de Travaux Obligatoire
- 5ème résolution : Réfection du revêtement de sol des couloirs d'accès aux chambres de service
- 6ème résolution : Réfection des sols des paliers de maître du bâtiment A
- 7ème résolution : Mise en peinture de l'ensemble des murs maçonnés et des garde-corps extérieurs
- 8ème résolution : Réparations sur les étanchéités des casquettes d'acrotères
- 9ème résolution : Travaux espaces verts
- 10ème résolution : Décision de ne pas faire établir de Diagnostic Technique Global
- 11ème résolution : Mandat donné au Conseil Syndical Secondaire

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 35.583 tantièmes de copropriété sur un total de **55.396** tantièmes représentant l'ensemble des lots, soit 64,23 %.

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

PREMIERE RESOLUTION (art.24) Approbation des comptes de l'exercice 2016

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil Syndical, approuve les comptes du Syndicat Secondaire pour l'exercice 2016, et leur répartition, conformément aux annexes comptables jointes à la convocation.

Le Président de séance constate que les copropriétaires présents ou représentés possèdent 35.583 tantièmes de copropriété sur un total de **55.396** tantièmes représentant l'ensemble des lots et précise que la majorité requise pour l'adoption de cette résolution est la **majorité simple des voix exprimées**.

Après avoir été débattue, la résolution est mise aux voix.

POUR.....	35.583	tantièmes
CONTRE.....	0	tantième
Abstention.....	0	tantième

La **résolution** est **adoptée à l'unanimité des présents et représentés.**

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

GDC

MP.

Mr SENGENES Francis venant d'émarger la feuille de présence, tant en qualité de copropriétaire qu'en qualité de mandataire de Mme SENGENES Irina, le nombre de tantièmes des présents et représentés est modifié comme suit :

*Les copropriétaires présents ou représentés possèdent 37.095 tantièmes de copropriété sur un total de **55.396** tantièmes représentant l'ensemble des lots, soit 66,96 %.*

Le Président de séance propose à l'Assemblée de procéder à l'examen et au vote des résolutions suivantes.

DEUXIEME RESOLUTION (art.24) Quitus au Syndic

L'Assemblée Générale donne quitus de sa gestion à la Société des Centres Commerciaux, en sa qualité de Syndic, pour l'exercice 2016.

Le Président de séance constate que les copropriétaires présents ou représentés possèdent 37.095 tantièmes de copropriété sur un total de **55.396** tantièmes représentant l'ensemble des lots et précise que la majorité requise pour l'adoption de cette résolution est la **majorité simple des voix exprimées**.

Après avoir été débattue, la résolution est mise aux voix.

POUR	31.154	tantièmes
CONTRE	3.131	tantièmes
Abstention	2.810	tantièmes

La **résolution** est **adoptée** à la majorité requise

CONTRE ..... : M. & Mme CHIESA ALCIATOR RENE-LAURENT *349, Mme GUTMAN VERONIQUE *8, M. & Mme LEGRAND ALAIN *1254, M. PAILLE JEAN-MARIE *8, M. & Mme SENGENES FRANCIS *151, Mme SENGENES IRINA *1361

Abstention ... : M. AIME CLAUDE *343, M. & Mme GEORJON THIERRY *1337, M. & Mme VIDEAU DENYS *1130

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

TROISIEME RESOLUTION (art.24) Budget prévisionnel de gestion de l'exercice 2018

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel de gestion du Syndicat Secondaire pour l'exercice 2018 s'élevant à la somme de CENT TRENTE CINQ MILLE HUIT CENTS (135.800) euros. Il sera appelé sur l'année 2018 par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Le Président de séance constate que les copropriétaires présents ou représentés possèdent 37.095 tantièmes de copropriété sur un total de **55.396** tantièmes représentant l'ensemble des lots et précise que la majorité requise pour l'adoption de cette résolution est la **majorité simple des voix exprimées**.

Après avoir été débattue, la résolution est mise aux voix.

POUR	36.944	tantièmes
CONTRE	0	tantième
Abstention	151	tantièmes

La **résolution** est **adoptée** à la majorité requise

Abstention ... : BRIAND CONSORTS *151

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

QUATRIEME RESOLUTION (art.25 et 25-1) Fonds de Travaux Obligatoire

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

- l'Assemblée Générale fixe le pourcentage appliqué au Fonds de Travaux Obligatoire à 5% du budget annuel prévisionnel 2018, soit la somme de SIX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX (6.790) euros. Cette somme sera appelée sur l'année 2018 par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre.

- les sommes recueillies au titre du fonds de travaux et non immédiatement affectées à des travaux par la présente Assemblée seront déposées, dans la limite du plafond légal autorisé, sur le Livret A rémunéré et défiscalisé ouvert au nom du Syndicat.

- 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.

Seule l'Assemblée Générale pourra affecter tout ou partie de ces sommes au financement des travaux mentionnés à l'article 14-2 II 1° et 2° de la loi.

Le Président de séance constate que les copropriétaires présents ou représentés possèdent 37.095 tantièmes de copropriété sur un total de **55.396** tantièmes représentant l'ensemble des lots et précise que la majorité requise pour l'adoption de cette résolution est la **majorité absolue** soit : **27.699** tantièmes.

Après avoir été débattue, la résolution est mise aux voix.

POUR.....	37.095	tantièmes
CONTRE.....	0	tantième
ABSTENTION.....	0	tantième

La **résolution** est **adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.**

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

CINQUIEME RESOLUTION (art 25 et 25-1) Réfection du revêtement de sol des couloirs d'accès aux chambres de service - Résolution présentée à la demande du Conseil Syndical Secondaire

Les titulaires de lots "chambres de service " de chaque bâtiment décident de faire procéder à la réfection totale du revêtement de sol des couloirs d'accès aux chambres de service par des dalles de type « Gerflex ».

Ils fixent l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de CINQ MILLE CINQ CENT (5.500) euros TTC par bâtiment et donnent mandat au Conseil Syndical Secondaire pour choisir l'entreprise.

Cette somme sera appelée sur l'année 2018 par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Cette résolution fait l'objet d'un vote séparé par bâtiment.

Le Président de séance précise que la majorité requise pour l'adoption de cette résolution est la ***majorité absolue****.*

Après avoir été débattue, la résolution est mise aux voix.

GJC

Bât A – 1 square Puccini :

Total des lots « chambres de service »: ..... **1.945** tantièmes

Majorité requise : ..... **973** tantièmes

Présents ou représentés : ..... 1.304 tantièmes

POUR	CONTRE	ABSTENTION
1.304	0	0

RESULTAT : La résolution est **adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.**

Bât. B –: 2 square Lalo :

Total des lots « chambres de service » : ..... **1.936** tantièmes

Majorité requise : ..... **969** tantièmes

Présents ou représentés : ..... 674 tantièmes

POUR	CONTRE	ABSTENTION
532	142	0

RESULTAT : La **résolution** n'est **pas adoptée**. N'ayant pas recueilli au moins le 1/3 des voix des copropriétaires concernés, ***soit : 645 tantièmes***, elle **ne peut être représentée immédiatement** à l'article 24. Toutefois, elle pourrait être représentée à la majorité de l'article 24 au cours d'une assemblée qui serait convoquée dans le délai maximal de 3 mois.

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

SIXIEME RESOLUTION (art 25 et 25-1) Réfection des sols des paliers de maître du bâtiment A - Résolution présentée à la demande du Conseil Syndical Secondaire

Les titulaires de lots "habitations paliers d'étages" du bâtiment A, 1 Square Puccini décident de faire procéder à la réfection totale des paliers de maîtres comprenant le remplacement du revêtement de sol, des luminaires et de l'électricité.

Ils fixent l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de VINGT MILLE (20.000) euros TTC et donnent mandat au Conseil Syndical Secondaire pour choisir la ou les entreprises.

Cette somme sera appelée en huit trimestrialités égales sur les années 2018 et 2019, exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Le Président de séance constate que les copropriétaires présents ou représentés possèdent 23.952 tantièmes de copropriété sur un total de **25.421** tantièmes représentant l'ensemble des lots "habitations paliers d'étages" du bâtiment A, 1 Square Puccini et précise que la majorité requise pour l'adoption de cette résolution est la **majorité absolue** soit : **12.711** tantièmes.

Après avoir été débattue, la résolution est mise aux voix.

POUR..... 22.711 tantièmes
CONTRE..... 1.241 tantièmes
ABSTENTION..... 0 tantième

La **résolution** est **adoptée** à la majorité requise

CONTRE ..... : M. & Mme LEGRAND ALAIN *1241

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

GDC

SEPTIEME RESOLUTION (art 25 et 25-1) Mise en peinture de l'ensemble des murs maçonnés et des garde-corps extérieurs

Les titulaires de lots "habitation + cave" de l'ensemble des bâtiments de la résidence décident de faire procéder à la mise en peinture de l'ensemble des murs maçonnés et des garde-corps extérieurs.

Ils fixent l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de HUIT MILLE (8.000) euros TTC et mandatent le Conseil Syndical Secondaire pour choisir l'entreprise.

Cette somme sera appelée sur l'année 2018 par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Le Président de séance constate que les copropriétaires présents ou représentés possèdent 36.847 tantièmes de copropriété sur un total de **54.916** tantièmes représentant l'ensemble des lots "habitation + cave" et précise que la majorité requise pour l'adoption de cette résolution est la **majorité absolue** soit : **27.459** tantièmes.

Après avoir été débattue, la résolution est mise aux voix.

POUR.....	32.668	tantièmes
CONTRE.....	2.709	tantièmes
ABSTENTION.....	1.470	tantièmes

La **résolution** est **adoptée** à la majorité requise

CONTRE ..... : M. & Mme CHIESA ALCIATOR RENE-LAURENT *341, M. & Mme LEGRAND ALAIN *1246, M. & Mme VIDEAU DENYS *1122,

ABSTENTION : BRIAND CONSORTS *151, M. LABBE RENAUD *1319.

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

HUITIEME RESOLUTION (art 25 et 25-1) Réparations sur les étanchéités des casquettes d'acrotères

Les titulaires de lots "habitation + cave" de chaque bâtiment de la résidence décident de faire procéder à diverses réparations sur les étanchéités des casquettes d'acrotères par collage de bandes d'étanchéité.

Ils fixent l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de ONZE MILLE CINQ CENTS (11.500) euros TTC par bâtiment et mandatent le Conseil Syndical Secondaire pour choisir l'entreprise.

Cette somme sera appelée sur l'année 2018 par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Cette résolution fait l'objet d'un vote séparé par bâtiment.

Le Président de séance précise que la majorité requise pour l'adoption de cette résolution est la ***majorité absolue****.*

Après avoir été débattue, la résolution est mise aux voix.

GDC

Bât. A –: 1 square Puccini :

Total des lots "habitation + cave": ..... **27.486** tantièmes

Majorité requise : ..... **13.744** tantièmes

Présents ou représentés : ..... 25.356 tantièmes

POUR	CONTRE	ABSTENTION
25.356	0	0

RESULTAT : La résolution est **adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.**

Bât. B –: 2 square Lalo :

Total des lots "habitation + cave": ..... **27.430** tantièmes

Majorité requise : ..... **13.716** tantièmes

Présents ou représentés : ..... 11.491 tantièmes

POUR	CONTRE	ABSTENTION
11.491	0	0

RESULTAT : La **résolution** n'est **pas adoptée**, toutefois le projet ayant recueilli au moins le 1/3 des voix des copropriétaires concernés, ***soit :*** **9.143** ***tantièmes*** la **résolution** est **représentée immédiatement** à l'article 24 conformément à la loi S.R.U.

Le Président de séance précise que la majorité requise pour l'adoption en deuxième présentation de cette résolution est la **majorité simple des voix exprimées**.

Bât. B –: 2 square Lalo:

Total des lots "habitation + cave": ..... **27.430** tantièmes

Majorité requise : ..... **13.716** tantièmes

POUR	CONTRE	ABSTENTION
11.491	0	0

RESULTAT : La résolution est **adoptée** à l'unanimité des présents et représentés.

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

NEUVIEME RESOLUTION (art 25 et 25-1) Travaux espaces verts

L'Assemblée décide de faire procéder à des travaux d'élagage, et de plantations diverses dans les espaces verts communs de la résidence.

Elle fixe l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de 5.000 euros TTC et mandate le Conseil Syndical Secondaire pour choisir les arbres à élaguer et déterminer les plantations et leur emplacement ainsi que l'entreprise. Cette somme sera appelée sur l'année 2018 par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Le Président de séance constate que les copropriétaires présents ou représentés possèdent 37.095 tantièmes de copropriété sur un total de **55.396** tantièmes représentant l'ensemble des lots et précise que la majorité requise pour l'adoption de cette résolution est la **majorité absolue** soit : **27.699** tantièmes.

GDC M

MVP

Après avoir été débattue, la résolution est mise aux voix.

POUR	34.975	tantièmes
CONTRE	1.130	tantièmes
ABSTENTION	990	tantièmes

La **résolution** est **adoptée** à la majorité requise

CONTRE ..... : M. & Mme VIDEAU DENYS *1130

ABSTENTION : M. HAZIZA P.- MELLE GUENIN *990

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

DIXIEME RESOLUTION (art.24) Décision de ne pas établir de Diagnostic Technique Global (DTG)

A partir de janvier 2017 le DTG (ou Diagnostic Technique Global) devient obligatoire pour tous les immeubles de plus de 10 ans qui font l'objet d'une mise en copropriété ou pour les immeubles qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité.

Pour tous les immeubles non concernés, la décision de faire établir ou non un DTG doit être obligatoirement soumise au vote de l'assemblée.

Compte tenu de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de ne pas faire procéder dans l'immédiat et jusqu'à décision contraire à l'établissement d'un Diagnostic Technique Global.

Le Président de séance constate que les copropriétaires présents ou représentés possèdent 37.095 tantièmes de copropriété sur un total de **55.396** tantièmes représentant l'ensemble des lots et précise que la majorité requise pour l'adoption de cette résolution est la **majorité simple des voix exprimées**.
Après avoir été débattue, la résolution est mise aux voix.

POUR	36.105	tantièmes
CONTRE	0	tantième
Abstention	990	tantièmes

La **résolution** est **adoptée** à la majorité requise

Abstention ... : M. HAZIZA P.- MELLE GUENIN *990

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

ONZIEME RESOLUTION (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 2018 et dans la limite de VINGT MILLE (20.000) 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.

Le Président de séance constate que les copropriétaires présents ou représentés possèdent 37.095 tantièmes de copropriété sur un total de **55.396** tantièmes représentant l'ensemble des lots et précise que la majorité requise pour l'adoption de cette résolution est la **majorité absolue** soit : **27.699** tantièmes.

Après avoir été débattue, la résolution est mise aux voix.

POUR	34.630	tantièmes
CONTRE	1.130	tantièmes
ABSTENTION	1.335	tantièmes

La **résolution** est **adoptée** à la majorité requise

GDC

CONTRE ..... : M. & Mme VIDEAU DENYS *1130

ABSTENTION : M. LABBE RENAUD *1335

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 21 heures 30.

La Scrutatrice,
Mme CEROVIC



Le Président,
Mr LE ROUX



Le Secrétaire,
Mr DUCHESNE



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

"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 date 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."

LISTE DES ABSENTS NON REPRESENTES : M. & Mme ASTYL NICOLAS *16, M. BAUMANN - MME BAUMANN-LOSTHE *8, M. & Mme BERNARD CHARLES *5, BERRIER CONSORTS *1211, M. & Mme BLANCHARD YVES *8, BOUCHERIFI CONSORTS *349, MM. BOUCHERIFI NAZIM ET MEHDI *981,M. & Mme BOUTON CHRISTOPHE *178, M. BUISSON JEAN-PAUL *142, M. & Mme CHEF D'HOTEL-WOLFF *1150, M. & Mme CHEVRIER DANIEL *1244, M. & Mme DE GUILLEBON *156, M. & Mme DEBERDT BERNARD *8,M. FULLER CHRISTIAN *376,M. & Mme GARDIOL MARC *178, M. & Mme GREMILLET ALAIN *1501, M. GROFF JEAN-PIERRE *8, Mme KIA PARVANEH *8,Mme LEJEAL JEANNE *1069, M. LEMAISTRE BRUNO *1138, M. & Mme MAILLOT GILBERT *8, Mme MARTEL SANDRINE *183,M. & Mme MAXIME JEAN *8, M. MERLIN PATRICK *1141, S.C.I MEZAL *8, S.C.I MONTPENSIER/M.MME FLAMENT *8,M. OZANNE HUBERT *377, M. & Mme POIRIER GUY *1110, M. & Mme QUERETTE BERTRAND *08, M. & Mme REVELANT ADRIANO *8,S.C.I SESACLAU *178, M. SIGUIER VINCENT *143, M. & Mme SIPOS XAVIER *8, Melle STANKO KATARZYNA *143,M. & Mme TAUVY JEAN-LOUIS *998, M. TEULON FREDERIC *1185, Mme TORRENTE-SECORUN ANNE *1565, M. VALENTINI - MME BLACKWELL *1203, M. VILA MANUEL *285.

GDC