PROCES- VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
DU SYNDICAT SECONDAIRE DE LA RESIDENCE FOCH
DU 05/11/2019

L'an deux mil dix-neuf, le cinq novembre, à 19 h 30,

Le Syndicat Secondaire de la RESIDENCE FOCH s'est réuni en Assemblée, dans les locaux du Club Piscine FOCH - 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 le24 septembre et le 25 septembre 2019.

2°) Convocation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée le 26 septembre 2019 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 24 septembre 2019.

- 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.

M. 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.

PREMIERE RESOLUTION (Art.24) Election du Président

M.LE ROUX est élu(e) Président(e) de séance.

Total des lots Tous Lots : ..... 55.396 tantièmes Présents ou représentés : ..... 39.417.00 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
38.163	0	1.254
La résolution est adoptée à la majorité requise.		

Abstention : LEGRAND (1254)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

DEUXIEME RESOLUTION (Art.24) Election du Scrutateur

Mme CEROVIC est élue au poste de Scrutatrice

Total des lots Tous Lots : ..... 55.396 tantièmes Présents ou représentés : ..... 39.417.00 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
39.417	0	0
La résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés		

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.

TROISIEME RESOLUTION (Art.24) Nomination du Secrétaire

M.DUCHESNE représentant la Société des Centres Commerciaux, est élu(e) au poste de Secrétaire de séance.

C.C
MR.

Total des lots Tous Lots: ..... 55.396 tantièmes Présents ou représentés : ..... 39417.00 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
39417	0	0
La résolution est adoptée à la majorité requise.		

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 :

1ème résolution : Election du Président
2ème résolution : Election du Scrutateur
3ème résolution : Nomination du Secrétaire
4ème résolution : Approbation des comptes de l'exercice 2018
5ème résolution : Quitus au Syndic
6ème résolution : Budget prévisionnel de gestion de l'exercice 2020
7ème résolution : Décision de limiter le mandat et la mission du Syndic
8ème résolution : Décision de déroger au contrat type de Syndic
9ème résolution : Désignation de la SCC en qualité de Syndic et approbation du contrat de mandat
10ème résolution : Compte de transit
11ème résolution : Fonds de Travaux Obligatoire
12ème résolution : Réfection du parterre situé devant le local vide ordures du bâtiment B
13ème résolution : Mise en peinture des casquettes d'acrotères - vote séparé par bâtiment
14ème résolution : Remplacement du groupe de traction - vote séparé par bâtiment
15ème résolution : Travaux d'espaces verts
16ème 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 **39417** tantièmes de copropriété sur un total de **55396** tantièmes représentant l'ensemble des lots, soit 72,69%.

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

QUATRIEME RESOLUTION (Art.24) Approbation des comptes de l'exercice 2018

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil Syndical, approuve les comptes du Syndicat Secondaire pour l'exercice 2018, et leur répartition, conformément aux annexes comptables jointes à la convocation.

Total des lots Tous Lots : ..... 55.396.00 tantièmes Présents ou représentés : ..... 39417.00 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
38247	0	1170
La résolution est adoptée à la majorité requise.		

Abstention : SUCC DESFOSSES (1170)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

CINQUIEME 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 durant l'exercice 2018.

C.C. 1

Total des Tous Lots ..... 55.396 tantièmes Présents ou représentés : ..... 39417.00 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
36977	1270	1170
La résolution est adoptée à la majorité requise.		

Contre : MRME ASTYL NICOLAS (8), MRME ASTYL NICOLAS (8), MRME LEGRAND ALAIN (1254)
Abstention : SUCC DESFOSSES (1170)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

SIXIEME RESOLUTION (Art.24) Budget prévisionnel de gestion de l'exercice 2020

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel de gestion du Syndicat Secondaire pour l'exercice 2020 s'élevant à la somme de CENT TRENTE HUIT MILLE ET DEUX CENTS (138.200) euros. Il sera appelé sur l'année 2020 par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Total des lots Tous Lots : ..... 55.396.00 tantièmes Présents ou représentés : ..... 39417.00 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
38427	0	990
La résolution est adoptée à la majorité requise.		

Abstention : MR HAZIZA P. - MELLE GUENIN (990)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

SEPTIEME RESOLUTION (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, 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 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 Tous Lots : ..... 55396.00 tantièmes Présents ou représentés : ..... 39417.00 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
39266	0	151
La résolution est adoptée à la majorité requise.		

Abstention : CTS BRIAND (151)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

HUITIEME RESOLUTION (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 lotsTous Lots : ..... 55396.00 tantièmes Présents ou représentés : ..... 39417.00 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
38012	0	1405
La résolution est adoptée à la majorité requise.		

Abstention : CTS BRIAND (151), MRME LEGRAND ALAIN (1254)

G.C. MR 1

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

NEUVIEME RESOLUTION (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, nomme la Société des Centres Commerciaux Syndic du Syndicat Secondaire de la résidence FOCH à compter du 1er juillet 2020 pour une durée expirant le 30 juin 2023 aux conditions du contrat annexé à la présente convocation.

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 lotsTous Lots : ..... 55396.00 tantièmes Présents ou représentés : ..... 39417.00 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
39266	0	151
La résolution est adoptée à la majorité requise.		

Abstention : CTS BRIAND (151)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

DIXIEME RESOLUTION (Art.24) **Compte de transit**

Compte tenu de la décision prise par l'Assemblée Générale du Syndicat Principal des Copropriétaires du 20 juin 2019 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 FOCH de ce 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 Tous Lots : ..... 55.396.00 tantièmes Présents ou représentés : ..... 39417.00 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
39417	0	0
La résolution est adoptée à la majorité requise.		

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

ONZIEME 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 2020, soit la somme arrondie de SIX MILLE NEUF CENT DIX (6.910) euros.
- cette somme sera appelée sur l'année 2020 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, 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.

Total des lots Tous Lots : ..... 55396.00 tantièmes Présents ou représentés : ..... 39417.00 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
39236	181	0
La résolution est adoptée à la majorité requise.		

Contre : MRME TREBULLE ANDRE (181)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

G. C. Mr. M

DOUZIEME RESOLUTION (Art.25 et 25-1) Réfection du parterre situé devant le local vide ordures du bâtiment B

Les titulaires des lots « habitation + cave » du bâtiment B (2 square Lalo) décident de faire procéder à la réfection du parterre situé devant le local vide ordures du bâtiment.

Ils fixent l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de QUATRE MILLE (4.000) euros TTC et mandatent le Conseil Syndical Secondaire pour choisir l'entreprise.

Cette somme sera appelée sur l'année 2020, par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Total des lots Habitation+cave : ..... 27430.00 tantièmes Présents ou représentés : ..... 14074.00 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
13893	181	0
La résolution est adoptée à la majorité requise.		

Contre : MRME TREBULLE ANDRE (181)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

TREIZIEME RESOLUTION Mise en peinture des casquettes d'acrotères - vote séparé par bâtiment

Les titulaires des lots « habitation + cave » de chaque bâtiment décident de faire procéder à des travaux de mise en peinture des casquettes d'acrotères.

A cette occasion, il sera proposé aux copropriétaires qui le souhaitent de profiter de la nacelle pour faire procéder à l'entretien et à la remise en lasure de leurs volets privatifs en bois.

Ils fixent l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de CINQ MILLE DEUX CENT CINQUANTE (5.250) euros par bâtiment, y compris les honoraires du Cabinet d'architectes Croué-Landaz, représentant 5,5 % HT du montant HT des travaux + TVA, et donnent mandat au Conseil Syndical Secondaire pour choisir l'entreprise.

Cette somme sera appelée sur l'année 2020, par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre.

BAT A 1 SQ PUCCINI

Total des lots Habitation+cave : ..... 27486.00 tantièmes Présents ou représentés : ..... 25111.00 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
24960	0	151
La résolution est adoptée à la majorité requise.		

Abstention : CTS BRIAND (151)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

BAT B 2 SQ LALO

Total des lots habitation+cave: ..... 27430.00 tantièmes Présents ou représentés : ..... 14074.00 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
13893	181	0
La résolution est adoptée à la majorité requise.		

Contre : MRME TREBULLE ANDRE (181)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

QUATORZIEME RESOLUTION (Art 25 et 25-1) Remplacement du groupe de traction - vote séparé par bâtiment

Compte-tenu de la vetusté des moteurs des ascenseurs de la résidence, il est nécessaire de programmer leurs remplacements.

Le moteur d'un des ascenseurs du 2 square Lalo a dû être changé en urgence.

Par conséquent, les titulaires des lots "habitations en étages" de chaque bâtiment décident de ratifier le remplacement du moteur du deuxième asceneur du 2 square Lalo et son financement et de provisionner le changement d'un moteur du 1 square Puccini.

G.C.MR

Ils fixent l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de DIX MILLE CINQ CENTS (10.500) euros TTC par bâtiment et donnent mandat au Conseil Syndical Secondaire pour choisir l'entreprise.

Cette somme sera appelée en huit trimestrailités égales sur les années 2020 et 2021, exigibles le premier jour de chaque trimestre.

BAT A 1 SQ PUCCINI

Total des lots Habitations en étages : ..... 6302.00 tantièmes Présents ou représentés : ..... 5916.00 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
5916	0	0
La résolution est adoptée à la majorité requise.		

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

BAT B 2 SQ LALO

Total des lots Habitations en étages : ..... 6302.00 tantièmes Présents ou représentés : ..... 3277.00 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
3234	0	43
La résolution est adoptée à la majorité requise.		

Abstention : MRME TREBULLE ANDRE (43)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

QUINZIEME RESOLUTION (Art.25 et 25-1) Travaux d'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 SEPT MILLE (7.000) euros TTC et mandate le Conseil Syndical Secondaire pour choisir les arbres à élaguer et l'emplacement des plantations, ainsi que l'entreprise.

Cette somme sera appelée sur l'année 2020 par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Total des lots Tous Lots : ..... 55396.00 tantièmes Présents ou représentés : ..... 39417.00 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
39258	8	151
La résolution est adoptée à la majorité requise.		

Contre : SCI MEZAL MEZAL (8)
Abstention : CTS BRIAND (151)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

SEIZIEME 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 2020 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

G.C. pour M

Total des lots Tous Lots : ..... 55396.00 tantièmes Présents ou représentés : ..... 39417.00 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
36366	3046	5
La résolution est adoptée à la majorité requise.		

Contre : CTS BERRIER (1211), MRME DE GUILLEBON (156), MRME GREMILLET ALAIN (1501), SCI SESACLAU SESACLAU (178)
Abstention : MR OZANNE HUBERT (5)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 21h30

Le président
M. LE ROUX

La scrutatrice
Mme CEROVIC

G. Cerovic

Le secrétaire
M . DUCHESNE

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 défaillants 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 :
MR BAUMANN - MME BAUMANN-LOSTHE (8), MRME BLANCHARD YVES (8), CTS BOUCHERIFI (349), MRS BOUCHERIFI NAZIM ET MEHDI (981), MRME BOUTON CHRISTOPHE (178), MR BUISSON JEAN-PAUL (142), MRME CHEVRIER DANIEL (1244), MRME CHIESA ALCIATOR RENE-LAURENT (349), MRME DEBERDT BERNARD (8), MR FULLER CHRISTIAN (376), MRME GARDIOL MARC (178), SUCC GOSSELIN (8), MR GROFF JEAN-PIERRE (8), MRME GUEDET ROBERT (8), MME GUTMAN VERONIQUE (8), MME KIA ATOSSA (8), MR LABBE RENAUD (1335), MRME LE FOLL JACQUES (8), MME LEJEAL JEANNE (1069), MRME LEMAIRE JEAN (1372), MR LEMAISTRE BRUNO (1138), MRME MAILLOT GILBERT (8), MME MARTEL SANDRINE (183), SUCC MAXIME (8), SCI MONTPENSIER (8), MR PAILLE JEAN-MARIE (8), MME POINDESSAULT CHRISTINE (217), MRME QUERETTE BERTRAND (8), MRME REVELANT ADRIANO (8), MME SENGENES IRINA (212), MME SENGENES IRINA (1149), MRME SIPOS XAVIER (8), MLLE STANKO KATARZYNA (143), MRME TAUVY JEAN-LOUIS (998), MR TEULON FREDERIC (1185), MME TORRENTE-SECORUN ANNE (1565), MR VALENTINI - MME BLACKWELL (1203), MR VILA MANUEL (285)

G. C.