PROCES- VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
DU SYNDICAT SECONDAIRE DE LA RESIDENCE FOCH
DU 14/11/2023

L'an deux mille vingt-trois, le quatorze novembre, à 19h30,

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 le 28 septembre 2023 et le 04 octobre 2023.

2°) Convocation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée le 04 octobre 2023 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 28 septembre 2023.

- 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 ARCIER 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.

RESOLUTION N°1 (Art.24) Election du Président

M. LEGRAND est élu Président de séance.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots »....: 55.396 tantièmes Présents ou représentés : ....: 30.316 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
30.165	0	151
Cette résolution est Adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

ABSTENTION : Consorts BRIAND (151)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

RESOLUTION N°2 (Art.24) Election du Scrutateur

M. COULAUD est élu Scrutateur.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » ....: 55.396 tantièmes Présents ou représentés : ....: 30.316 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
30.165	0	151
Cette résolution est Adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

ABSTENTION : Consorts BRIAND (151)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

ME AA AE

RESOLUTION N°3 (Art.24) Nomination du Secrétaire

Mme ARCIER représentant la Société des Centres Commerciaux, est élue au poste de Secrétaire de séance.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » ..... : 55.396 tantièmes Présents ou représentés : ..... : 30.316 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
30.165	0	151
Cette résolution est Adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

ABSTENTION : Consorts BRIAND (151)

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 :

RESOLUTION N° 1 : Election du Président
RESOLUTION N° 2 : Election du Scrutateur
RESOLUTION N° 3 : Nomination du Secrétaire
RESOLUTION N° 4 : Approbation des comptes de l'exercice 2022
RESOLUTION N° 5 : Quitus au syndic
RESOLUTION N° 6 : Budget prévisionnel de gestion de l'exercice 2024
RESOLUTION N° 7 : Fonds de Travaux Obligatoire
RESOLUTION N° 8 : Elaboration d'un Plan Pluriannuel de Travaux
RESOLUTION N° 9 : Elaboration d'un DPE collectif
RESOLUTION N°10 : Inspection video des canalisations en terre-plein du bâtiment 1 sq Puccini
RESOLUTION N°11 : Travaux de plomberie au 2 square Lalo
RESOLUTION N°12 : Remplacement des tapis coco au 1 square Puccini
RESOLUTION N°13 : Remplacement de la marche en marbre cassée devant le bâtiment 1 square Puccini
RESOLUTION N°14 : Mandat donné au Conseil Syndical Secondaire
RESOLUTION N°15 : 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 **30.316** tantièmes de copropriété sur un total de **55.396** tantièmes représentant l'ensemble des lots, soit **54.72 %.**

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

RESOLUTION N°4 (Art.24) Approbation des comptes de l'exercice 2022

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil Syndical, approuve les comptes du Syndicat Secondaire pour l'exercice 2022 et leur répartition, conformément aux annexes comptables jointes à la convocation.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » ..... : 55.396 tantièmes Présents ou représentés : ..... : 30.316 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
30.316	0	0
Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

AA

RESOLUTION 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 2022.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » .....: 55.396 tantièmes Présents ou représentés : .....: 30.316 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
30.316	0	0
Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

M. HAZIZA P. (990) venant d'émarger la feuille de présence le nombre de tantièmes des présents et représentés est modifié comme suit :

Les copropriétaires présents ou représentés possèdent 31.306 tantièmes de copropriété sur un total de 55.396 tantièmes représentant l'ensemble des lots, soit 56,51 %.

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

RESOLUTION N°6 (Art.24) **Budget prévisionnel de gestion de l'exercice 2024**

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel de gestion du Syndicat Secondaire pour l'exercice 2024 s'élevant à la somme de CENT CINQUANTE HUIT MILLE SEPT CENTS (158.700) Euros. Il sera appelé sur l'année 2024 par quarts exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » .....: 55.396 tantièmes Présents ou représentés : .....: 31.306 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
31.306	0	0
Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

M.et Mme LAURENT (1.203) venant d'émarger la feuille de présence le nombre de tantièmes des présents et représentés est modifié comme suit :

Les copropriétaires présents ou représentés possèdent 32.509 tantièmes de copropriété sur un total de 55.396 tantièmes représentant l'ensemble des lots, soit 58,68 %.

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

RESOLUTION N°7 (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 10 % du budget annuel prévisionnel 2024, soit la somme arrondie de QUINZE MILLE NEUF CENTS (15.900) Euros.
- cette somme sera appelée sur l'année 2024, 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.

En cas de rejet de la présente résolution, l'abondement du fonds de travaux sera ramené, pour l'exercice 2024, à 5% du montant du budget prévisionnel 2024.

AA-

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » .....: 55.396 tantièmes Majorité requise : .....: 27.699 tantièmes Présents ou représentés : .....: 32.509 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
31.379	1.130	0
Cette résolution est Adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

CONTRE : Mr et Mme VIDEAU (1130)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

M. VALENTINI BLACKWELL (1.203) venant d'émarger la feuille de présence le nombre de tantièmes des présents et représentés est modifié comme suit :

Les copropriétaires présents ou représentés possèdent 33.712 tantièmes de copropriété sur un total de 55.396 tantièmes représentant l'ensemble des lots, soit 60,85 %.

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

RESOLUTION N°8 (Art.24) **Elaboration d'un Plan Pluriannuel de Travaux**

La loi Climat et Résilience en date du 24 août 2021 a rendu obligatoire l'élaboration d'un Plan Pluriannuel de Travaux pour les copropriétés de plus de 15 ans, et à compter du 1er janvier 2023 pour celles de plus de 200 lots.

Ce document consiste en la réalisation d'un planning détaillé des travaux collectifs qui doivent être entrepris dans une copropriété, et ce, sur une durée de 10 ans, son objectif étant de garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

L'Assemblée, connaissance prise de ces éléments, décide de faire élaborer un plan pluriannuel de travaux.

Elle fixe le montant total pour l'élaboration du Plan Pluriannuel de travaux à la somme de MILLE HUIT CENTS (1.800) Euros TTC et choisit le Cabinet Croué Landaz pour l'effectuer.

Cette somme sera appelée sur le 1er trimestre de l'année 2024 et sera exigible le premier jour de ce trimestre.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » .....: 55.396 tantièmes Présents ou représentés : .....: 33.712 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
33.712	0	0
Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

RESOLUTION N°9 (Art.24) **Elaboration d'un DPE collectif**

La loi Climat et Résilience en date du 24 août 2021 a rendu obligatoire l'élaboration d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) collectif, à compter du 1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots. Il est valable 10 ans.

Ce document doit permettre, en lien avec le Plan Pluriannuel de Travaux, de mieux connaître l'état de la copropriété, ainsi que la faisabilité d'opérations de rénovation énergétique.

L'Assemblée, connaissance prise de ces éléments, décide de faire élaborer un DPE collectif.

Elle fixe le montant total pour l'élaboration du DPE collectif à la somme arrondie de TROIS MILLE HUIT CENT VINGT CINQ (3.825) Euros TTC et choisit le Cabinet Energie et Service pour l'effectuer.

Cette somme sera appelée sur le 1er trimestre de l'année 2024 et sera exigible le premier jour de ce trimestre.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » .....: 55.396 tantièmes Présents ou représentés : .....: 33.712 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
33.561	0	151
Cette résolution est Adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

ABSTENTION : Consorts BRIAND (151)

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

RESOLUTION N°10 (Art.25 et 25-1) **Inspection vidéo des canalisations en terre-plein du bâtiment 1 sq Puccini**

Les titulaires de lots " habitation + cave " du bâtiment A (1 square Puccini) décident, selon les préconisations de l'architecte de la copropriété, de faire procéder à des travaux d'inspection vidéo des canalisations situées en terre-plein de ce bâtiment.

Ils fixent l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de CINQ MILLE (5.000) Euros TTC, 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 les 2°, 3° et 4° trimestres de l'année 2024, exigibles le premier jour de chacun de ces trimestres.

Total des lots « Vote Habitation + Cave Bat.A » .....: 27.486 tantièmes Majorité requise : .....: 13.744 tantièmes Présents ou représentés : .....: 17.905 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
17.905	0	0
Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

RESOLUTION N°11 (Art.25 et 25-1) **Travaux de plomberie au 2 square Lalo**

Suite à une fuite survenue début juin 2023 sur une canalisation commune d'eau froide passant en couloirs de cave du bâtiment, les titulaires de lots " habitation + cave " du bâtiment B (2 square Lalo) décident, de faire procéder à son remplacement.

Ils fixent l'enveloppe budgétaire destinée à ces travaux à la somme maximale de SEPT MILLE CINQ CENTS (7.500) Euros TTC, et donnent mandat au Conseil Syndical Secondaire pour choisir l'entreprise.

Cette somme sera appelée sur les 2°, 3° et 4° trimestres de l'année 2024, exigibles le premier jour de chacun de ces trimestres.

Total des lots « Vote Habitation + Cave Bat.B » .....: 27.430 tantièmes Majorité requise : .....: 13.716 tantièmes Présents ou représentés : .....: 15.559 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
15.559	0	0
Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

RESOLUTION N°12 (Art.24) **Remplacement des tapis coco au 1 square Puccini**

Les titulaires de lots " habitation + cave " du bâtiment A (1 square Puccini) décident, de faire procéder au remplacement à l'identique des tapis coco intérieurs et extérieurs en mauvais état du batiment.

Ils fixent le montant de ces travaux à la somme arrondie de MILLE SEPT CENTS (1.700) euros TTC, et choisissent l'entreprise SIKKENS selon devis d'un montant de MILLE SIX CENT SOIXANTE HUIT ET CINQUANTE CINQ CENTIMES (1.668,55) Euros TTC préconisé par le Conseil Syndical Secondaire.

Cette somme sera appelée sur les 2°, 3° et 4° trimestres de l'année 2024, exigibles le premier jour de chacun de ces trimestres.

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 SIKKENS selon devis n°QO789272 d'un montant de MILLE SIX CENT SOIXANTE HUIT EUROS ET CINQUANTE CINQ CENTIMES (1.668,55), annexé à la présente convocation.

Total des lots « Vote Habitation + Cave Bat.A » .....: 27.486 tantièmes Présents ou représentés : .....: 17.905 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
17.905	0	0
Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

MC AA

RESOLUTION N°13 (Art.24) **Remplacement de la marche en marbre cassée devant le bâtiment 1 square Puccini**

Les titulaires de lots " habitation + cave " du bâtiment A (1 square Puccini) décident, de faire procéder au remplacement de la marche en marbre cassée située devant le bâtiment.

Ils fixent le montant de ces travaux à la somme arrondie de MILLE QUATRE CENTS (1.400) Euros TTC, et choisissent l'entreprise TOUIL selon devis d'un montant de MILLE TROIS CENT CINQUANTE HUIT (1.358) Euros TTC préconisé par le Conseil Syndical Secondaire.

Cette somme sera appelée sur les 2°, 3° et 4° trimestres de l'année 2024, exigibles le premier jour de chacun de ces trimestres.

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 TOUIL selon devis n°I-23-03-2 d'un montant de MILLE TROIS CENT CINQUANTE HUIT (1.358) Euros TTC annexé à la présente convocation.

Total des lots « Vote Habitation + Cave Bat.A » .....: 27.486 tantièmes Présents ou représentés : .....: 17.905 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
17.905	0	0
Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

RESOLUTION N°14 (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 2024 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.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » .....: 55.396 tantièmes Majorité requise ..... : 27.699 tantièmes Présents ou représentés : .....: 33.712 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
33.712	0	0
Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

ABSENTS NON REPRESENTES (voir liste en dernière page)

RESOLUTION N°15 (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 FOCH.

Total des lots « Vote Charges Tous Lots » .....: 55.396 tantièmes Présents ou représentés : .....: 33.712 tantièmes		
POUR	CONTRE	ABSTENTION
33.712	0	0
Cette résolution est Adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés		

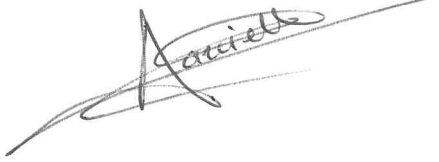
MC
AA

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 21h00.

Le Président	Le Scrutateur	La Secrétaire
M. LEGRAND	M. COULAUD	Mme ARCIER







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 :
SAS A&H INVEST (8), Mr et Mme ASTYL (16), Mr et Mme BAUMANN LOSTHE (8), Consorts BERRIER (1211), Monsieur BERTRAND NICOLAS (143), Mr et Mme BONNET-PERMETTES (1393), Consorts BOUCHERIFI (349), Monsieur BOUTON CHRISTOPHE (178), Monsieur BUISSON JEAN-PAUL (142), Mr et Mme CHIESA ALCIATOR (349), Mr et Mme **DE GUILLEBON** (156), Mme ELRAYES LEILA (1236), Mr ou Mme ESKENAZI (8), Mme FANGEAT PELIN (181), Messieurs FARES / COUNQUET (8), Mr et Mme **GARDIOL** (178), Consorts **GOSSELIN** (8), Mr et Mme GREMILLET (1501), Mr et Mme GUEDET ROBERT (8), Société HASTON INVEST (8), Mr et Mme LEFIEVRE (1339), Succession **LEJEAL** JEANNE (1069), Consorts LEMAIRE (1372), Mr et Mme LE ROUX (1465), Mr et Mme MAILLOT (8), Monsieur MARANTE CHRISTOPHE (142), Mme MARTEL SANDRINE (183), Mr ou Mme MATEUS (151), Mr ou Mme **MERCERON** (8), S.C.I. MEZAL (8), S.C.I. MONTPENSIER (8), Monsieur PAILLE JEAN-MARIE (8), Consorts POIRIER (1110), Mr ou Mme PRUNIER (1505), Succession **QUERETTE** (8), Monsieur REVELANT ADRIANO (8), S.C.I. **SESACLAU** (178), Monsieur **SIGUIER** (143), Mlle STANKO (143), Succession SZPIRA (1373), Mr et Mme SZPIRA ARMAND (191), Mme SZPIRA CATHERINE (142), Mr et Mme TAUVY (998), Monsieur TEULON (1185), Mme **TORRENTE BLASCO** (1565), Monsieur VILA MANUEL (285)

