



## IMMO DE FRANCE PARIS ILE-DE-FRANCE

SAS au capital de 23 486 519,79€uros - RCS 529 196 412

Siège social : 20, rue Treilhard - 75415 PARIS Cedex 08

### VERSAILLES

23, rue Baillet Lavoisier

Tél : 01 30 24 99 00 - Fax : 01 39 24 87 58

78000 Versailles

N° TVA intracommunautaire FR 45529196412. - Carte professionnelle G5792 & T14346 délivrée par la Préfecture de PARIS

Garanties : GALIAN 89 rue la Boétie - CAUTIALIS 4 rue du Général Foy - 75008 PARIS

[www.immodefrance-iledefrance.com](http://www.immodefrance-iledefrance.com)

## PROCES VERBAL ASSEMBLEE DU 30/11/2015

Syndicat des Copropriétaires  
7-25 AVE. JEANNE D'ARC

A rappeler impérativement  
N/Réf. : 3392/AG15659

VERSAILLES, le 30 novembre 2015.

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30/11/2015 COPROPRIETE 7-25 AVE. JEANNE D'ARC -92160 ANTONY

L'AN DEUX MILLE QUINZE,  
LE TRENTE NOVEMBRE A DIX-HUIT HEURES

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, Association La Bièvre - Grande salle - 2 Place de l'Eglise - 92160 ANTONY, sur convocation adressée par le Syndic IMMO DE FRANCE PARIS IDF par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) **Election du président de séance** *Art.24 Majorité simple*
- 2) **Election du scrutateur** *Art.24 Majorité simple*
- 3) **Election du secrétaire de séance** *Art.24 Majorité simple*
- 4) **Décision de procéder au remboursement de la vente de la salle de ping pong** *Art.24 Majorité simple*
- 5) **Décision à prendre concernant les travaux de réfection des toitures terrasses avec isolation thermique** *Art.24 Majorité simple*
- 6) **Honoraires du syndic pour les travaux de réfection des toitures terrasses** *Art.24 Majorité simple*
- 7) **Financement des travaux de réfection des toitures terrasses** *Art.24 Majorité simple*
- 8) **Mandat à donner au conseil syndical et au syndic pour choisir l'entreprise qui effectuera les travaux** *Art.25 Majorité Absolue*
- 9) **Souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat et pour son compte auprès du Crédit Foncier** *Art.24 Majorité simple*

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

**Sont présents et représentés Soit 130 copropriétaire(s) représentant 61794/101497<sup>èmes</sup> tantièmes.**

**Sont absents** MME AFRIT CHALQI CHIRAZ (186), M/ME AFRIT KHEMAIS (184), M. ALFONSI ANTONI (457), STE ANATHY (418), MME ASSOULY ELISE (490), M/ME AUGUSTE DAVID (656), M/ME BEN JELLOUL HASSEN (423), MME BENHAIM MARTINE (449), M. BENSOUSSAN LAURENT (327), M/ME BISSIERE JULIE (483), M/ME BLONDEAU DOMINIQUE FRANCE (33), M/ME BLONDEAU DOMINIQUE FRANCE (492), MME BLUM RACHEL (769), M/ME BORDELIER CLAIRE PAULE (409), M/ME BOURSAUS GABRIELLE (467), M. BOUTIN AURELIEN (342), M/ME BOUTTEMY CECILE (228), MR BRULE YANN (352), M/ME BUGUET ANTONIN (339), MME BUON CHRISTIANE (33), IND CADOT/LU CONG SANG (509), M/ME CAMILLERI FRANCOIS JEAN MARC (503), IND CATILLON ASSE LAURENT (485), M/ME CAVIGNAC CLAIRE (355), M. CHARLES VINCENT (372), M. CLEMENT PIERRE (225), M/ML CODOGNOLA/GALLONDE JAIME/T. (396), SCI COFALINE /MME AUDINET (307), M/ME COINTEMENT STEPHANE (460), M/ME CROCHEPEYRE GERARD PAUL (207), M/ME DE CONIHOUT Roland (222), MME DELAPLANE Bénédicte (203), M/ME DEPREZ EDMOND (222), M/ME DO SI HOANG PHAM THUY LIEN (493), M/ME DULIC HERVE (210), SCI ESCALUP (404), M/ML FAJOLLES/GAUCHER Louis-René/Clémence (475), M/ME FAUPIN JEAN (448), M/ME FAURE ROGER AUGUSTE (313), M. FEVRIER LAURENT (460), MME FIXOT DEVERGIES Christianne (471), M/ME FONDAIN HERVE RENE (504), MME FOURNIER JULIETTE (339), M/ML FRAYSSE/PRUVOST GUILLAUME/C. (481), M/ME FREBAULT SEVERINE (12), MME GODARD ALFONSI MARTINE (482), M/ME GONCALVES LOIC LIONEL (451), M/ME GUMEZ Anthony/Aurélie (407), M/ME HACIN ROBERT (224), MME HAMEL AURELIE (12), M. IGARZA MATHIEU (188), SCI JALOINE (966), M. JALWAN ALEXIS (467), M/ME JANJI BARGHOUDIAN VASKEN (328), SDC JEANNE D'ARC (918), M/ME JEHANNO PASCAL (12), M. KARKOUCHE VINCENT (362), M/ME KESSLER GEORGES (33), M/ME LACAZE HELENE (492), MME LAMPTEY MARYSE (451), M/ME LARESERVEE (507), IND LARTIGUE JEAN (494), M/ME LE GLOUET ANNE (332), M/ME LE SAUX MARTINE (228), M/ME LECLERCQ JACQUES (212), M/ME LEGRAND OLIVIER (508), SCI LES BERAUDES INVEST (195), M/ME LESIMPLE MAURICE (33), M/ME LIDONNE HUGUES (224), M/ME LOISEAU YVES (12), M/ME LOPEZ YOLANDA (219), M. LUO ET MLE YE SIMON (502), M/ME MAHMOUD H./BOUMAZOUZA DJ. (738), M/ME MARTIN DELPHINE (337), M/ME MATHUR DEEPAK (201), M/ME MATHUR SAVITA (187), M/ME MERCIER Jérôme/Chiara (777), M. MICHELON MARC (497), M/ME MONNERIE DIDIER (508), MME MOREAU JACQUELINE (475), M/ME MREJEN ELIE (24), MME NARRADON (487), M/ME NGUYEN XUAN DZUNG (505), CTS NGUYEN/ELIE (99), M/ME PARINI MARINE (194), M/ME PERRAUDEAU SYLVIE (304), M. PERSON ALEXANDRE (453), M/ME PHAM QUOC DAT (465), M. PIQUET CYRIL (450), MME RELOUZAT PASCALE MARIE (463), M/ME RICHARD PHILIPPE (204), MME RICHARD YOLAINE (209), M/ME ROUSSEAU FLORENCE (206), M/ML ROY/DEBLAINE STEPHANE/CATHY (691), M/ME SANCHEZ PIERRE (330), STE SCI ALTIUS (495), STE SCI SUFFREN (470), M. SIBILLE Yannick (33), M. SIBILLE YANNICK (196), M/ME SOLET CHRISTOPHE (491), SCI SUFFREN Mr BENSOUSSAN Laurent (186), M/ME TESTELIN CHRISTOPHE (499), M/ME TRABIS JEAN-PAUL (477), IND TREICH DE SAINT THIBAUT (463), M/ME TRUFFY JEAN (233), MME VALENTIN FRANCOISE (12), M/ME VU SONG ANH TUAN (480), M. YVAN JEREMY (483), M. ZAIDI IDIR (509)

**Soit 109 copropriétaire(s) absents représentant 39703 tantièmes.**

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

**PREMIERE RESOLUTION : Election du président de séance (Art.24 Majorité simple)**

M. MORTEROL est élu(e) Président(e) de séance qui par suite de son élection, certifiera, après vérification, la feuille de présence, conformément à l'article 14 du décret du 17 mars 1967.

**Ont voté pour** : 130 copropriétaires représentant 61794 tantièmes  
**Cette résolution est adoptée, pour 61794 tantièmes sur un total de 61794 tantièmes.**

**DEUXIEME RESOLUTION : Election du scrutateur (Art.24 Majorité simple)**

M. LE BIHAN est élu(e) Scrutateur(rice).

**Ont voté pour** : 129 copropriétaires représentant 61308 tantièmes  
**A voté contre** : 1 copropriétaire représentant 486 tantièmes  
MME MARCIANO ELISABETH (486)  
**Cette résolution est adoptée, pour 61308 tantièmes sur un total de 61794 tantièmes.**

**TROISIEME RESOLUTION : Election du secrétaire de séance (Art.24 Majorité simple)**

Mme CRINON représentant le Cabinet IMMO DE FRANCE PARIS IDF, est élu(e) au poste de Secrétaire de séance.

**Ont voté pour** : 129 copropriétaires représentant 61308 tantièmes  
**A voté contre** : 1 copropriétaire représentant 486 tantièmes  
MME MARCIANO ELISABETH (486)  
**Cette résolution est adoptée, pour 61308 tantièmes sur un total de 61794 tantièmes.**

**QUATRIEME RESOLUTION : Décision de procéder au remboursement de la vente de la salle de ping pong (Art.24 Majorité simple)**

L'assemblée générale décide de faire procéder au remboursement de la vente de la salle de ping pong aux copropriétaires en charges communes générales et d'affecter les fonds aux travaux de réfection des toitures terrasses

Répartition :charges communes générales

Exécution : 01/01/2016

**Ont voté pour** : 128 copropriétaires représentant 61013 tantièmes  
**Ont voté contre** : 2 copropriétaires représentant 781 tantièmes  
MME MARCIANO ELISABETH (486), M. SEPTIER-FOUQUET JEAN MARC (295)  
**Cette résolution est adoptée, pour 61013 tantièmes sur un total de 61794 tantièmes.**

**CINQUIEME RESOLUTION : Décision à prendre concernant les travaux de réfection des toitures terrasses avec isolation thermique (Art.24 Majorité simple)**

L'assemblée générale décide de faire procéder aux travaux de réfection des toitures terrasses avec isolation thermique selon cahier des charges et appel d'offres réalisés par le cabinet BES2E, pour un montant maximum de:

516 950,00 € TTC

A ce montant s'ajouteront les options pour un montant total de 6 500,00 € TTC et :

- Les honoraires du bureau d'étude d'un montant de 26.290,00€ TTC des travaux
- Les honoraires du coordonateur SPS d'un montant de maximum de 7 000,00 € TTC
- La souscription d'une assurance dommages-ouvrage d'un montant de 2,4 % HT

Répartition : Charges spéciales bâtiment

Pour mémoire, les fonds issus de la vente de la salle de ping pong, soit 280.127,56€ viendront en déduction du montant des travaux.

**Ont voté pour** : 124 copropriétaires représentant 59177 tantièmes

**Ont voté contre** : 6 copropriétaires représentant 2617 tantièmes

M/ME BARBIERO ORLANDO (454), M/ME BOURGOIN PATRICK (338), MME DESCAMPS AUDE (220), M/ME PERSON PHILIPPE (658), M/ML SOUM/MULLER LAURENT/MARYSKA (458), M/ME TRAN DAC HUY (489)

**Cette résolution est adoptée, pour 59177 tantièmes sur un total de 61794 tantièmes.**

**SIXIEME RESOLUTION : Honoraires du syndic pour les travaux de réfection des toitures terrasses (Art.24 Majorité simple)**

L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux de réfection des toitures terrasses, à hauteur de 5.500,00€ HT.

Ce montant sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition : Charges communes générales

**Ont voté pour** : 121 copropriétaires représentant 58290 tantièmes

**Ont voté contre** : 8 copropriétaires représentant 3018 tantièmes

M/ME BARBIERO ORLANDO (454), M/ME BOURGOIN PATRICK (338), MME DESCAMPS AUDE (220), M/ME MENASERA FATIMA ZOHRA (186), M/ME PERSON PHILIPPE (658), M. PIETON GUY MAURICE (474), M/ME TAN HENRI PHILIPPE (199), M/ME TRAN DAC HUY (489)

**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 486 tantièmes

MME MARCIANO ELISABETH (486)

**Cette résolution est adoptée, pour 58290 tantièmes sur un total de 61308 tantièmes.**

**SEPTIEME RESOLUTION : Financement des travaux de réfection des toitures terrasses (Art.24 Majorité simple)**

L'assemblée générale décide de financer les travaux de réfection des toitures terrasses :

- Soit au moyen de 4 appels
  - ✓ 30% au 01/01/2016
  - ✓ 30% au 01/04/2016
  - ✓ 30% au 01/07/2016
  - ✓ 10% au 01/10/2016
  
- Soit en souscrivant un prêt au Crédit Foncier

**Ont voté pour** : 126 copropriétaires représentant 60089 tantièmes

**Ont voté contre** : 4 copropriétaires représentant 1705 tantièmes

M/ME BOURGOIN PATRICK (338), MME DESCAMPS AUDE (220), M/ME PERSON PHILIPPE (658), M/ME TRAN DAC HUY (489)

**Cette résolution est adoptée, pour 60089 tantièmes sur un total de 61794 tantièmes.**

**HUITIEME RESOLUTION : Mandat à donner au conseil syndical et au syndic pour choisir l'entreprise qui effectuera les travaux (Art.25 Majorite Absolue)**

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical et au syndic pour choisir l'entreprise qui exécutera les travaux de réfection des toitures terrasses, dans la limite du budget voté.

**Ont voté pour** : 127 copropriétaires représentant 60427 tantièmes

**A voté contre** : 1 copropriétaire représentant 220 tantièmes

MME DESCAMPS AUDE (220)

**Se sont abstenus** : 2 copropriétaires représentant 1147 tantièmes

M/ME PERSON PHILIPPE (658), M/ME TRAN DAC HUY (489)

**Cette résolution est adoptée, pour 60427 tantièmes sur un total de 101497 tantièmes.**

**NEUVIEME RESOLUTION : Souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat et pour son compte auprès du Crédit Foncier (Art.24 Majorité simple)**

L'Assemblée Générale confère au syndic, tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à l'emprunt,  
Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au Syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part de dépenses.

Cette notification au Syndic doit intervenir après le vote de l'assemblée générale de l'opération financée dans le délai de deux mois maximum à compter de :

- la notification du procès-verbal de l'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants
  - la tenue de l'assemblée générale, pour les autres copropriétaires.
- solliciter un prêt auprès du Crédit Foncier dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des travaux dus par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts,
  - accepter l'offre de prêt valant contrat, dont un projet a été annexé à la convocation de l'Assemblée Générale,
  - exécuter toutes les obligations du contrat de prêt, étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires, tenu envers le syndicat pour le seul montant de sa quote-part de prêt correspondant au paiement des travaux. A cet égard, les prélèvements seront effectués par le Crédit Foncier en qualité de mandataire, au nom et pour le compte du Syndicat,
  - souscrire un contrat de cautionnement auprès de la Société COMPTOIR FINANCIER DE GARANTIE afin que le syndicat n'ait en aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt.

Les copropriétaires payant les travaux à l'aide de l'emprunt contracté par le syndicat dans les conditions visées ci-dessus donnent d'ores et déjà leur accord.

**Ont voté pour** : 117 copropriétaires représentant 55904 tantièmes

**Ont voté contre** : 13 copropriétaires représentant 5890 tantièmes

M/ME BARBIERO ORLANDO (454), M/ME BOURGOIN PATRICK (338), MLLE DE KEYZER ISABELLE (425), MME DESCAMPS AUDE (220), MR&L DUMONTEL/CLAVIJO FREDERIC/NATHALIE (200), M/ME JOUAN/NEAU ARELIEN/AURELIE (509), M/ME LASNIER CHRISTOPHE (824), M/ME LESIRE DENIS (528), MME MARCIANO ELISABETH (486), M/ME PERSON PHILIPPE (658), M. PINSAC OLIVIER (464), M. SEPTIER-FOUQUET JEAN MARC (295), M/ME TRAN DAC HUY (489)

**Cette résolution est adoptée, pour 55904 tantièmes sur un total de 61794 tantièmes.**

**L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 20 Heures 30**

**Le président  
M. MORTEROL**

**Le(s) scrutateur(s)  
M. LE BIHAN**

**Le secrétaire  
Mme CRINON**

**Copie certifiée conforme à l'original signé en séance  
LE SYNDIC**

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. 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 manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. ».*